

**UCHWAŁA NR LV/455/2022  
RADY GMINY ROKIETNICA**

z dnia 20 czerwca 2022 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Rokietnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503), oraz w następstwie uchwały Rady Gminy Rokietnica Nr XXX/272/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położone w Kiekrzu,

**Rada Gminy uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica – zmiana Studium nr III.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Tekst jednolity zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Rysunki zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, to jest:
  - Załącznik nr 2.1. - Uwarunkowania Przestrzenne - Rysunek Studium w skali 1: 10.000,
  - Załącznik nr 2.2. - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:10.000,
  - Załącznik nr 2.3. - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego – Ustalenia rysunkowe studium w kontekście struktury własnościowej w skali 1:10.000,
  - Załącznik nr 2.4. – Układ komunikacyjny - Kierunki w skali 1:20.000, stanowiące łącznie załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla zmiany studium.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Rokietnica

**Izabela Dziamska**

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XI/72/2011  
Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r.

## TEKST JEDNOLITY WRAZ ZE ZMIANAMI:

**1. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR I**

*Załącznik nr 1 do uchwały nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r.*

**2. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR II**

*Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r.*

**3. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR III**

*Załącznik nr 1 do uchwały nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 r.*

*Zmiany w tekście jednolitym zaznaczono kursywą koloru niebieskiego.*

*Rokietnica, 2022 r.*

Niniejszy dokument jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, zwanym dalej Studium i będącym opracowaniem powstałym zgodnie z brzmieniem i w trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zmianami z 2004 roku Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Dz. U. Nr 113, poz. 954, Dz. U. Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Dz. U. Nr 45, poz. 319, Dz. U. Nr 225, poz. 1635, z 2008 roku Dz. U. Nr 123, poz. 803, Dz. U. Nr 199, poz. 1227, Dz. U. Nr 201, poz. 1237, Dz. U. Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124), w szczególności art. 9 – art. 12 przywołanej ustawy.

Studium zostało sporządzone przez Wójta Gminy Rokietnica, mgr inż. Bartosza Derecha, który opracowanie powierzył zespołowi Armageddon Biuro Projektowe, w skład którego wchodził:

kierujący pracami

dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski – Generalny Projektant, zaśw. nr Z-485

mgr inż. Iwona Monkiewicz – Projektant, zaśw. nr Z-153

mgr Roman Bednarek – zagadnienia środowiska przyrodniczego

mgr inż. arch. Katarzyna Barełkowska – zagadnienia przestrzenne

inż. Łukasz Wardęski – zagadnienia przestrzenne, koordynacja

oraz pozostali współpracujący

mgr inż. Zbigniew Barełkowski – zagadnienia infrastrukturalne

mgr inż. arch. Michał Beyga – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Leszek Chlasta – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Beata Drużkowska – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Patryk Fleiszer – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Joanna Pawłęty - Olech – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Arkadiusz Pihulak – zagadnienia przestrzenne

mgr Krzysztof Pyszny – zagadnienia środowiska przyrodniczego

mgr inż. arch. Katarzyna Raclaw – zagadnienia przestrzenne

mgr inż. arch. Konrad Waligóra – zagadnienia przestrzenne

**ZMIANY STUDIUM:**

**1. Uchwała Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica**

INTEGRALNE CZĘŚCI UCHWAŁY W SPRAWIE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNO GMINY OBEJMUJĄ:

- tekst jednolity studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Uwarunkowania Przestrzenne - Rysunek Studium w skali 1:10.000”, stanowiący załącznik nr 2.1.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:10.000”, stanowiący załącznik nr 2.2.;

- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Ustalenia rysunkowe studium w kontekście struktury własnościowej w skali 1:10.000", stanowiący załącznik nr 2.3.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Klasyfikacja gruntów - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.4.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Grunty organiczne - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.5.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Elementy krajobrazu kulturowego i przyrodniczego - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.6.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Wybrane zagadnienia przyrodnicze (z uwzględnieniem zieleni) - uwarunkowania - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.7.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Układ komunikacyjny - uwarunkowania - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.8.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Układ sieci elektroenergetycznych wodno-kanalizacyjnych, gazowych oraz sieci przesyłowych o znaczeniu ponadlokalnym - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.9.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Wybrane zagadnienia przyrodnicze (z uwzględnieniem zieleni) - kierunki - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.10.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Układ komunikacyjny - kierunki - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.11.;
- ujednolicony rysunek studium, zatytułowany „Obszary urbanizacji - skala 1:20.000", stanowiący załącznik nr 2.12.;
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

POZOSTAŁE ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE ORAZ MATERIAŁY STUDIALNE POZOSTAJĄ BEZ ZMIAN

Projekt zmiany Studium opracował zespół w składzie:

mgr inż. Bartosz Burzyński – ZOIU Z-498

mgr Wojciech Zabawa

mgr Jarosław Kamiński

**2. Uchwała Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica**

**Zmiana studium nr II**

Zmiany merytoryczne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, które są zmianami wygenerowanymi przez Gminę, bądź wnioskodawców zmiany Studium, ograniczone zostały do obszarów wskazanych w uchwałach Rady Gminy Rokietnica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica stanowi opracowanie powstałe zgodnie z brzmieniem i w trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), w szczególności art. 9 – art. 12 przywołanej ustawy i została sporządzana na podstawie:

1. uchwały Nr XIV/119/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 października 2011 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy – zmiana Studium oznaczona symbolem IIA,
2. uchwały Nr XLVIII/427/2014 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu – zmiana Studium oznaczona symbolem IIB,
3. uchwały Nr XLIX/442/2014 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 7/5, 7/6 i 9/2 położone w Cerekwicy – zmiana Studium oznaczona symbolem IIC.
4. uchwały Nr VI/43/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 319/45 i 319/46 położone w Mrowinie oraz w obszarze Gminy Rokietnica w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin – zmiana studium dotycząca części uchwały odnoszącej się do uwzględnienia lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin – zmiana Studium oznaczona symbolem IID, z podziałem na oznaczenia IID-1, IID-2 i IID-3.

Zmiana Studium nr II została sporządzona przez Wójta Gminy Rokietnica, mgr inż. Bartosza Derecha, który opracowanie powierzył zespołowi Armageddon Biuro Projektowe, w skład którego wchodzili:

Główny projektant:

dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski – Generalny Projektant, członek ZOIU nr Z-485

Zespół projektowy:

mgr inż. Zbigniew Barełkowski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia infrastrukturalne

mgr inż. Łukasz Wardęski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego, koordynacja

mgr inż. arch. Wiktor Bosowski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego

**Studium zawiera:**

1. Tekst jednolity studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. Ujednolicone załączniki graficzne:
  - Uwarunkowania Przestrzenne - Rysunek Studium w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.1. do uchwały;
  - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.2. do uchwały;
  - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Ustalenia rysunkowe studium w kontekście struktury własnościowej w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.3. do uchwały;
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

POZOSTAŁE ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE ORAZ MATERIAŁY STUDIALNE POZOSTAJĄ BEZ ZMIAN

### **3. Uchwała Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 roku w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica**

#### **Zmiana studium nr III**

Zmiany merytoryczne Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, które są zmianami wygenerowanymi przez Gminę, bądź wnioskodawców zmiany Studium, ograniczone zostały do obszarów wskazanych w uchwałach Rady Gminy Rokietnica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica stanowi opracowanie powstałe zgodnie z brzmieniem i w trybie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.), w szczególności art. 9 – art. 12 przywołanej ustawy i została sporządzana na podstawie uchwały Nr XXX/272/2020 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 listopada 2020 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położone w Kiekrzu – zmiana Studium oznaczona symbolem III,

Zmiana Studium nr III została sporządzona przez Wójta Gminy Rokietnica, mgr inż. Bartosza Derecha, który opracowanie powierzył zespołowi Armageddon Biuro Projektowe, w skład którego wchodził:

#### Główny projektant:

dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski – Generalny Projektant,

#### Zespół projektowy:

mgr inż. Zbigniew Barełkowski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia infrastrukturalne,

mgr inż. Łukasz Wardęski – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego, koordynacja

inż. Mariusz Roszyk – zagadnienia przestrzenne, zagadnienia środowiska przyrodniczego.

#### **Studium zawiera:**

1. Tekst jednolity studium, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2. Ujednolicone załączniki graficzne:
  - Uwarunkowania Przestrzenne - Rysunek Studium w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.1. do uchwały;
  - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.2. do uchwały;
  - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Ustalenia rysunkowe studium w kontekście struktury własnościowej w skali 1:10.000, stanowiący załącznik nr 2.3. do uchwały;
  - Układ komunikacyjny - Kierunki w skali 1:20.000, stanowiący załącznik nr 2.4 do uchwały (jednocześnie załącznik nr 2.11 do wersji podstawowej Studium).
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

#### POZOSTAŁE ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE ORAZ MATERIAŁY STUDIALNE POZOSTAJĄ BEZ ZMIAN

Zmiany w tekście dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rokietnica nr III, zaznaczono kursywą koloru niebieskiego.

**Studium zawiera:**

- Część I – Informacje Podstawowe
- Część II – Uwarunkowania Przestrzenne
- Część III – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego
- Część IV – Synteza Studium

oraz załączniki graficzne:

- Załącznik nr 1 - Uwarunkowania Przestrzenne - Rysunek Studium w skali 1:10.000
- Załącznik nr 2 - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Rysunek Studium w skali 1:10.000
- Załącznik nr 3 - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - Ustalenia rysunkowe studium w kontekście struktury własnościowej w skali 1:10.000

oraz

- Załącznik nr 4 - Klasyfikacja gruntów – skala 1:20.000
- Załącznik nr 5 - Grunty organiczne – skala 1:20.000
- Załącznik nr 6 - Elementy krajobrazu kulturowego i przyrodniczego – skala 1:20.000
- Załącznik nr 7 - Wybrane zagadnienia przyrodnicze (z uwzględnieniem zieleni) – uwarunkowania – skala 1:20.000
- Załącznik nr 8 - Układ komunikacyjny – uwarunkowania – skala 1:20.000
- Załącznik nr 9 - Układ sieci elektroenergetycznych wodno-kanalizacyjnych, gazowych oraz sieci przesyłowych o znaczeniu ponadlokalnym – skala 1:20.000
- Załącznik nr 10 - Wybrane zagadnienia przyrodnicze (z uwzględnieniem zieleni) – kierunki – skala 1:20.000
- Załącznik nr 11 - Układ komunikacyjny – kierunki – skala 1:20.000
- Załącznik nr 12 - Obszary urbanizacji – skala 1:20.000

**Materiały Studialne:**

- Środowisko przyrodnicze część rysunkowa w skali 1:10.000
- Infrastruktura techniczna część rysunkowa w skali 1: 20.000
- Powiązania przestrzenne systemu przyrodniczego z otoczeniem w skali 1: 10.0000

## SPIS TREŚCI

<b>I. INFORMACJE PODSTAWOWE</b> .....	<b>15</b>
1. WSTĘP .....	15
2. PODSTAWY PRAWNE I OPRACOWANIA ŹRÓDŁOWE.....	15
2.1. Akty prawne .....	17
2.2. Dokumenty gminne .....	21
2.3. Opracowania źródłowe .....	22
2.4. Opracowania towarzyszące procedurze .....	23
2.5. Publikacje naukowe .....	23
2.6. Materiały .....	25
3. WSPÓLNY SŁOWNIK OPRACOWANIA .....	25
3.1. Definicje podstawowe .....	25
3.2. Definicje uzupełniające .....	27
4. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA .....	33
4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące .....	33
4.2. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w opracowaniu .....	39
5. USTALENIA PRZESTRZENNE W DOKUMENTACH PONADLOKALNYCH .....	40
5.1. Przesłanki do zagospodarowania przestrzennego wynikające z polityki przestrzennej kraju .....	40
5.2. Przesłanki do zagospodarowania przestrzennego wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego .....	42
5.3. Bezpośrednie skutki przyjęcia Strategii Społeczno-Gospodarczego Rozwoju Gminy Rokietnica dla ustaleń zagospodarowania przestrzennego .....	43
<b>II. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE</b> .....	<b>45</b>
1. SKRÓCONA CHARAKTERYSTYKA GMINY .....	45
2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU .....	46
2.1. Bytkowo-Sobota .....	46
2.2. Kiekrz-Pawłowice .....	49
2.3. Kobylniki .....	52
2.4. Krzyszkowo .....	54
2.5. Mrowino-Cerekwica .....	55
2.6. Napachanie-Dalekie .....	58
2.7. Przybroda .....	61
2.8. Rogierówko-Starzyny .....	62
2.9. Rokietnica .....	65
2.10. Żydowo-Rostworowo .....	67
3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY .....	69
4. STAN CAŁOKSZTAŁTU ŚRODOWISKA NATURALNEGO ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA .....	70
4.1. Walory krajobrazowe .....	70
4.2. Klimat .....	71
4.3. Geologia .....	72
4.4. Złóża surowców .....	73
4.5. Wody podziemne .....	74
4.6. Wody powierzchniowe .....	74
4.7. Gleby .....	75
4.8. Lasy, zieleń śródpolna, zieleń urządzona .....	76
4.9. Obszary przyrodnicze objęte ochroną .....	77
4.10. Obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji, rewitalizacji .....	78
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	78
6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ OCHRONA ZDROWIA .....	84
6.1. Dane demograficzne Gminy .....	84
6.2. Sieć osadnicza .....	85
6.3. Uwarunkowania infrastrukturalne .....	87
6.4. Potencjał oświatowy i kulturalny .....	88
6.5. Potencjał w zakresie służby zdrowia i usług medycznych .....	89
6.6. Potencjał gospodarczy .....	90
7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	91



7.1. Bezpieczeństwo komunikacyjne .....	91
7.2. Bezpieczeństwo pożarowe .....	92
7.3. Bezpieczeństwo sanitarne .....	92
7.4. Zagadnienia obronności .....	92
8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	93
9. STAN PRAWNY GRUNTÓW .....	94
9.1. Struktura własnościowa gruntów .....	94
9.2. Ważniejsze przekształcenia związane ze strukturą własnościową gruntów .....	97
10. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH (WG PRZEPISÓW ODRĘBNYCH) .....	97
10.1. Tereny chronione pod względem przyrodniczym .....	97
10.2. Tereny chronione pod względem kulturowym .....	98
10.3. Tereny zamknięte .....	98
11. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH ORAZ NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI .....	98
12. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH .....	99
13. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH .....	100
14. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA I GOSPODARKA ODPADAMI .....	100
14.1. Infrastruktura kolejowa .....	100
14.2. Sieć drogowa .....	101
14.2.1. Drogi krajowe .....	101
14.2.2. Drogi wojewódzkie .....	102
14.2.3. Drogi powiatowe .....	102
14.2.4. Drogi gminne .....	103
14.3. Komunikacja drogowa zorganizowana – komunikacja zbiorowa .....	103
14.4. Drogi rowerowe .....	103
14.5. Szlaki komunikacji pieszej .....	103
14.6. Szlaki wodne .....	103
14.7. Komunikacja lotnicza .....	104
14.8. Gospodarka wodno-ściekowa .....	104
14.8.1. Zaopatrzenie w wodę i sieć wodociągowa .....	104
14.8.2. Sieć kanalizacji sanitarnej .....	104
14.8.3. Oczyszczalnie ścieków .....	105
14.8.4. Kanalizacja deszczowa .....	106
14.9. Sieci elektroenergetyczne .....	106
14.9.1. Sieci wysokiego napięcia, elektroenergetyczna sieć przesyłowa .....	<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>
14.9.2. Główny punkt zasilania .....	107
14.9.3. Sieci średniego napięcia .....	107
14.9.4. Stacje transformatorowe .....	107
14.9.5. Lokalne linie zasilające .....	107
14.10. Sieć gazowa .....	107
14.10.1. Magistrale gazowe .....	107
14.10.2. Sieć gazowa średniego ciśnienia, stacje redukcyjne i lokalna sieć gazowa .....	108
14.11. Gospodarka odpadami .....	108
14.12. Pozostałe elementy infrastruktury .....	109
14.12.1. System przesyłowy .....	109
14.12.2. Infrastruktura teletechniczna i optoelektroniczna .....	109
14.12.3. Infrastruktura związana z obronnością .....	110
15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	110
15.1. Zadanie ponadlokalne – droga ekspresowa S-11 .....	110
15.2. Zadanie ponadlokalne – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 184 .....	110
15.3. Zadanie ponadlokalne – modernizacja linii kolejowej Poznań-Szczecin .....	111
15.4. Zadanie ponadlokalne – modernizacja linii elektroenergetycznej 220kV na 400kV .....	111
<b>III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....</b>	<b>112</b>
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....	112
1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Gminy .....	112
1.2. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów jednostek osadniczych .....	113
1.3. Problem niekontrolowanego rozproszenia procesów osadniczych .....	114
1.4. Problem nadmiernej chłonności ustalonej przez obowiązujące SUIKZP .....	114

1.5. Problem harmonizowania struktur i ich koncentracji z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu .....	114
1.6. Problem statusu obszarów pod kątem działań inwestycyjnych – kategorie .....	114
<b>2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM</b>	
<b>TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....</b>	<b>116</b>
2.1. Standardy ustalania parametrów zagospodarowania przestrzennego .....	116
2.1.1. Podstawowe referencje dla standardów zagospodarowania przestrzennego.....	116
2.1.2. Mechanika formowania ustaleń przestrzennych dla poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium .....	141
2.2. Sobota .....	145
2.3. Bytkowo .....	164
2.4. Żydowo .....	191
2.5. Rostworowo .....	201
2.6. Krzyszkowo.....	222
2.7. Mrowino .....	236
2.8. Cerekwica .....	265
2.9. Przybroda .....	281
2.10. Napachanie.....	293
2.11. Dalekie.....	314
2.12. Kobylniki .....	318
2.13. Pawłowice.....	342
2.14. Starzyny.....	354
2.15. Rogierówko .....	361
2.16. Kiekrz.....	372
2.17. Rokietnica .....	403
2.18. Tereny Strategicznych Rezerw dla Zabudowy Zorganizowanej SRZZ.....	468
2.19. Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych SRI.....	471
2.20. Tereny przeznaczone na działalność inwestycyjną związaną jedynie z infrastrukturą.....	489
2.21. Tereny nie przeznaczone na działalność inwestycyjną .....	489
<b>3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....</b>	<b>492</b>
3.1. Problematyka ochrony środowiska i jego zasobów – zagadnienia ogólne .....	492
3.2. Ochrona środowiska i jego zasobów .....	493
3.3. Ochrona przyrody .....	496
3.4. Krajobraz kulturowy .....	497
3.5. Obszary uzdrowiskowe.....	498
<b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....</b>	<b>498</b>
4.1. Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego – zagadnienia ogólne .....	498
4.2. Obiekty objęte ochroną w obecnym stanie prawnym .....	500
4.3. Obiekty, które należy objąć ochroną w ramach regulacji planistycznych .....	502
4.4. Problematyka ochrony krajobrazu kulturowego .....	503
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....</b>	<b>506</b>
5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego .....	506
5.2. Drogi o znaczeniu ponadlokalnym .....	510
5.3. Drogi o znaczeniu lokalnym .....	515
5.4. Drogi wewnętrzne .....	519
5.5. Ciągi piesze .....	519
5.6. Drogi rowerowe.....	520
5.7. Standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego .....	520
5.8. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania terenów zabudowy w relacji do terenów komunikacji i transportu ....	526
5.9. Tereny kolejowe oraz strefa oddziaływania terenów kolejowych.....	527
5.10. Pozostałe elementy infrastruktury transportowo-komunikacyjnej .....	528
5.11. Ogólne zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej .....	528
5.12. Zaopatrzenie w wodę.....	529
5.13. Gospodarka ściekami bytowymi i przemysłowymi .....	529
5.14. Gospodarka wodna.....	531
5.14.1. Gospodarka wodami opadowymi .....	531
5.14.2. Sieć melioracyjna .....	531
5.15. Sieć elektroenergetyczna .....	531
5.15.1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa .....	531
5.15.2. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna .....	532

5.15.3. Stacje transformatorowe .....	532
5.15.4. Strefy ochronne dla linii elektroenergetycznych .....	534
5.15.5. Obszary pozyskiwania energii odnawialnych .....	534
5.16. Sieć gazowa .....	535
5.16.1. Infrastruktura gazowa .....	535
5.16.2. Strefy ochronne dla linii gazowych .....	535
5.17. Sieć telekomunikacyjna i optoelektroniczna .....	536
5.18. Gospodarka odpadami .....	536
5.19. Pozostałe elementy infrastruktury przesyłowej .....	537
5.20. Obronność i bezpieczeństwo państwa a infrastruktura .....	538
5.21. Bezpieczeństwo pożarowe .....	539
<b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....</b>	<b>539</b>
6.1. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Trakt Napoleoński Dg-R1 .....	539
6.2. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulica Koszycy Dg-R2 .....	540
6.3. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulice Wierzbowia i Topolowa Dg-R3.....	540
6.4. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna przez tereny aktywizacyjne w Starzynach Dg-K1 .....	541
6.5. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna do terenów SRZZ w Kobylnikach Dg-O1 .....	541
6.6. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Bytkowo-Rostworowo Dg-Z1 .....	541
6.7. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna łącząca teren Gminy z gminą Suchy Las Dg-K2 .....	542
6.8. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – bezkolizyjne połączenie drogowe dla wsi Krzyszkowo, Rostworowo i Żydowo z pozostałymi obszarami Gminy Dg-S1A i Dg-S1B oraz połączenie piesze DgX-S1 .....	542
6.9. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – północne połączenie drogowe dla wsi Rostworowo i Rokietnica Dg-R4 .....	543
6.10. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej .....	543
6.11. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – zabezpieczenie zapotrzebowania na wodę .....	544
6.12. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa oczyszczalni ścieków .....	544
6.13. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja gimnazjum w Rokietnicy.....	544
6.14. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja kompleksu oświatowego w Mrowinie .....	545
<b>7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....</b>	<b>545</b>
7.1. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – droga ekspresowa S-11.....	545
7.2. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 184 .....	545
7.3. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii kolejowej Poznań-Szczecin .....	546
7.4. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii elektroenergetycznych 220kV na 400kV....	546
7.5. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – "Nowa Obornicka" .....	546
<b>8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ; .....</b>	<b>547</b>
8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	547
8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2 .....	547
8.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	547
<b>9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....</b>	<b>549</b>
<b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>	<b>554</b>
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	554
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	556
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	557
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	557
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	557
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	557
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE .....	558
<b>IV. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM .....</b>	<b>559</b>
<b>WSTĘP .....</b>	<b>559</b>
<b>1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....</b>	<b>560</b>
1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Gminy .....	560
1.2. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów jednostek osadniczych.....	561

1.3. Problem niekontrolowanego rozproszenia procesów osadniczych .....	561
1.4. Problem nadmiernej chłonności ustalonej przez obowiązujące SUIKZP .....	562
1.5. Problem harmonizowania struktur i ich koncentracji z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu .....	562
1.6. Zdefiniowanie kierunków działań w zakresie gminnej polityki przestrzennej.....	562
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY .....	563
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	566
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	567
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	569
5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego .....	569
5.2. Ogólne zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej .....	570
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	571
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	571
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ; .....	572
8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	572
8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni netto powyżej 2000m2 .....	572
8.3. Obszary przestrzeni publicznej.....	572
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	573
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	574
10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....	574
10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	575
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	576
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	576
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	576
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....	576
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE .....	576
<b>V. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR I.....</b>	<b>578</b>
1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA .....	578
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	578
1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	578
1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	578
1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	579
1.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych .....	579
1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia .....	579
1.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	579
1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	580
1.9. Stan prawny gruntów .....	580
1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	580
1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	581
1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	581
1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	581
1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	581
1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	581

1.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	582
2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA .....	582
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....	582
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz teren wyłączone spod zabudowy .....	582
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	583
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	583
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	583
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	583
2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1 .....	584
2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej .....	584
2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	584
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	585
2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	585
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	585
2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	585
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	585
2.15. Obszary zdegradowane.....	585
2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	585
2.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	586

**VI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR I .....**

**VII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR II.....**

1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA .....	589
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	589
1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	590
1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	591
1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	594
1.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych .....	594
1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia .....	595
1.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	595
1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	595
1.9. Stan prawny gruntów .....	605
1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	605
1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	606
1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalni, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	606
1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	607
1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	607

1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	608
1.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	608
<b>2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR II .....</b>	<b>608</b>
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....	608
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz teren wyłączone spod zabudowy .....	608
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	610
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	610
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	610
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	613
2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1 .....	613
2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej .....	614
2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	614
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	614
2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	614
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	615
2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	615
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	615
2.15. Obszary zdegradowane .....	615
2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	615
2.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	615
<b>VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR II .....</b>	<b>616</b>
<b>IX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR III.....</b>	<b>618</b>
<b>1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III .....</b>	<b>618</b>
1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	618
1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	618
1.3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy. ....	619
1.4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	619
1.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	621
1.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych .....	622
1.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem .....	622
1.8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia .....	622
1.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy .....	622
1.10. Stan prawny gruntów .....	623
1.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych .....	623
1.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	623

1.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla .....	623
1.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	624
1.15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami .....	624
1.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	624
1.17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej .....	624
<b>2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III .....</b>	<b>625</b>
2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego .....	625
2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy .....	625
2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk .....	627
2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	627
2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	627
2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	630
2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	631
2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej .....	631
2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne .....	632
2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	632
2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .....	632
2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	632
2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady .....	632
2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	633
2.15. Obszary zdegradowane .....	633
2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa .....	633
<b>X. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTezę USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III .....</b>	<b>634</b>

## I. INFORMACJE PODSTAWOWE

### 1. WSTĘP

W dniu 20 marca 2007 roku Rada Gminy Rokietnica podjęła uchwałę nr VII/47/2007 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zwanego dalej Studium, uchwalonego uchwałą Nr XIX/162/99 Rady Gminy Rokietnica z dnia 14 grudnia 1999r. zmienioną uchwałami: Nr XXV/262/2004 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 grudnia 2004 roku, Nr XLVIII/458/2006 Rady Gminy Rokietnica z dnia 04 września 2006 roku i Nr XLVIII/459/2006 Rady Gminy Rokietnica z dnia 04 września 2006 roku, zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z brzmieniem uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium, przedmiotem zmiany Studium jest określenie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, o jakich mowa w art. 10, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także określenie kierunków zagospodarowania oraz obszarów i granic na terenie gminy Rokietnica, o których mowa w art. 10, ust. 2 ww. ustawy.

Uzasadnieniem podjęcia uchwały była optymalizacja sposobu wykorzystywania zasobów przestrzennych gminy, w szczególności przez:

- racjonalizację i usprawnienie wykorzystania terenów inwestycyjnych na obszarze gminy,
- klarowne wprowadzenie obszarów o funkcjach zdolnych do koegzystencji, względnie wskazanie mechanizmów łagodzenia napięć między terenami o niekorelującym zagospodarowaniu,
- unormowanie zagadnień dotyczących ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- ustalenie aktualnych i właściwych form ochrony zasobów środowiska naturalnego, w tym zasobów nienaruszalnych gminy,
- wprowadzenie mechanizmów ekonomizacji poprzez właściwe dystrybuowanie obszarów z dopuszczeniem procesów inwestycyjnych,
- uwzględnienie aktualnych planów rozwoju sieci infrastrukturalnych i transportowo-komunikacyjnych,
- uwzględnienie aktualnych przepisów prawa i obowiązków użytkowników przestrzeni z nich wynikających,
- uwzględnienie aktualnych tendencji w mechanice stanowienia standardów zagospodarowania przestrzennego, w tym wdrożenia zasad partycypacji społecznej,
- ujęcie elementów niezbędnych do istotnych społecznie i gospodarczo procesów użytkowania obszarów, w tym jak procesy rewitalizacji.

Realizacja Studium ma pozwolić na podjęcie dalszych działań na polu stanowienia prawa miejscowego, w celu wyegzekwowania poprawy standardu przestrzeni i jej użytkowania na obszarze Gminy Rokietnica.

### 2. PODSTAWY PRAWNE I OPRACOWANIA ŹRÓDŁOWE

W celu opracowania Studium wykorzystano zarówno akty prawne aktualnie obowiązujące w odniesieniu do sporządzanych dokumentów oraz zagadnień merytorycznych zagospodarowania przestrzennego (ustawy i rozporządzenia), skorzystano z opracowań źródłowych stanowiących zasób dokumentów gminnych powiązanych bezpośrednio lub pośrednio z polityką przestrzenną oraz planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym na terenie Gminy Rokietnica, jak i



wykorzystano materiały i opracowania źródłowe. Poniżej wskazano podstawowy zasób dokumentów z ich podziałem systematyzującym.

Podstawą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXXV/332/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) a także §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1223).

Zmieniane Studium sporządzone na podstawie uchwały nr VII/47/2007 z dnia 20 marca 2007 roku Rady Gminy Rokietnica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

Dla Studium wprowadzono zmianę (zmiana nr I) w zakresie zabezpieczenia możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska. Tą zmianę studium zatwierdzono uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r.

Z kolei na podstawie uchwały Nr XIV/119/2011 z dnia 24 października 2011 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy, uchwały Nr XLVIII/427/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu, uchwały Nr XLIX/442/2014 z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 7/5, 7/6 i 9/2 położone w Cerekwicy, a także uchwały Nr VI/43/2015 z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 319/45 i 319/46 położone w Mrowinie oraz w obszarze Gminy Rokietnica w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin (w zakresie części uchwały, tj. udokumentowanych złóż kopalin), Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiącej zmianę Studium nr II.

*Na podstawie uchwały Nr XXX/272/2020 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 listopada 2020 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położone w Kiekrzu, Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiącej zmianę Studium nr III.*

## 2.1. Akty prawne

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, ze zmianami: z 2004 roku Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 roku Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124).
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150, Nr 111 poz. 708, Nr 138, poz. 865, Nr 154, poz. 958, Nr 171, poz. 1056, Nr 199, poz. 1227, Nr 223, poz. 1464, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 19, poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 79, poz. 666, Nr 130, poz. 1070, z 2010 roku Nr 21, poz. 104, Nr 28, poz. 145, Nr 40, poz. 227, Nr 76, poz. 489).
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 roku Nr 92, poz. 880, ze zmianami: z 2005 roku Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2007 roku Nr 75, poz. 493, Nr 176, poz. 1238, Nr 181, poz. 1286, z 2008 roku, Nr 154, poz. 958, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, Nr 92, poz. 753, Nr 151, poz. 1220, Nr 157, poz. 1241, Nr 215, poz. 1664, z 2010 roku Nr 76, poz. 489).
4. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, ze zmianami: z 2008 roku Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 42, poz. 340, Nr 84, poz. 700, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 145).
5. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 239, poz. 2019, Nr 267, poz. 2255, z 2006 roku Nr 170, poz. 1217, Nr 227, poz. 1658, z 2007 roku Nr 21 poz. 125, Nr 64, poz. 427, nr 75, poz. 493, Nr 88, poz. 587, Nr 147, poz. 1033, Nr 176, poz. 1238, nr 81, poz. 1286, Nr 231, poz. 1704, z 2008 roku Nr 199, poz. 1227, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 168, poz. 1323, Nr 215, poz. 1664, z 2010 roku Nr 44, poz. 253).
6. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 121, poz. 1266, z 2005 roku Nr 175, poz. 1462, z 2006 roku Nr 12, poz. 63, z 2007 roku Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, ze zmianami z 2008 roku Nr 237, poz. 1657, z 2009 roku Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241).
7. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku Nr 162, poz. 1568, ze zmianami: z 2004 roku Nr 96, poz. 959, Nr 238, poz. 2390, z 2006 roku Nr 50, poz. 362, Nr 126, poz. 875, z 2007 Nr 192 poz. 1394, z 2009 roku Nr 31, poz. 206, Nr 97, poz. 804, z 2010 roku Nr 75, poz. 474).
8. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 roku, Nr 39, poz. 251, Nr 88, poz. 587, z 2008 roku, Nr 138, poz. 865, Nr 199, poz. 1227, Nr 223, poz. 1464, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, Nr 79, poz. 666, z 2010 roku Nr 28, poz. 145).
9. Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 236, poz. 2008, ze zmianami: z 2006 roku, Nr 144, poz. 1042, z 2008 roku Nr 223, poz. 1464, z roku 2009 Nr 18, poz. 97, Nr 79, poz. 666, Nr 92, poz. 753, Nr 215, poz. 1664, z 2010 roku Nr 47, poz. 278).
10. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: dz. U. z 2006 roku Nr 123, poz. 858, z 2007 roku Nr 147, poz. 1033, z roku 2009 Nr 18, poz. 97, z 2010 roku Nr 47, poz. 278).
11. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 roku Nr 89, poz. 625, ze zmianami: z 2006 roku Nr 104, poz. 708, Nr 158, poz. 1123, Nr 170, poz. 1217, z 2007 roku Nr 21, poz. 124, Nr

- 52, poz. 343, Nr 115, poz. 790, Nr 130, poz. 905, z 2008 roku Nr 180, poz. 1112, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 3, poz. 11, Nr 69, poz. 586, Nr 165, poz. 1316, Nr 215, poz. 1664, z 2010 roku Nr 21, poz. 104).
12. Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591, ze zmianami: z 2002 roku Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759 z 2005 roku Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Nr 146, poz. 1055, z 2007 roku Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230).
  13. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651).
  14. Ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 roku, Nr 178, poz. 1749, ze zmianami z 2004 roku Nr 116, poz. 1206, z 2006 roku Nr 227, poz. 1658, z 2007 roku Nr 64, poz. 427, z 2009 roku Nr 92, poz. 753).
  15. Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 240, poz. 2027, ze zmianami: z 2006 roku Nr 170, poz. 1217, z 2007 roku Nr 21, poz. 125, z 2008 roku Nr 201, poz. 1237, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 31, poz. 206, Nr 42, poz. 334, Nr 98, poz. 817, Nr 157, poz. 1241, z 2010 roku Nr 76, poz. 489).
  16. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku Nr 228, poz. 1947, z 2006 roku Nr 133, poz. 934, Nr 170, poz. 1217, Nr 190, poz. 1399, Nr 249, poz. 1834, z 2007 roku Nr 21, poz. 125, Nr 82, poz. 556, z 2008 roku Nr 138, poz. 865, Nr 154, poz. 958, Nr 199, poz. 1227, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, z 2010 Nr 47, poz. 278).
  17. Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, Nr 45, poz. 435, Nr 157, poz. 1315, Nr 167, poz. 1399, Nr 175, poz. 1460 i 1462, z 2006 r. Nr 227, poz. 1658, Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 59, poz. 405, Nr 64, poz. 427, Nr 181, poz. 1286, z 2008 r. Nr 163, poz. 1011, Nr 199, poz. 1227, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 340, Nr 69, poz. 595, Nr 92, poz. 753, Nr 157, poz. 1241).
  18. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, Nr 23, poz. 295, ze zmianami: z 2000 roku Nr 120, poz. 1268, z 2002 roku Nr 113, poz. 984, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2006 r. Nr 220, poz. 1600, z 2008 roku Nr 216, poz. 1367, z 2009 roku Nr 98, poz. 817).
  19. Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, Nr 23, poz. 136, Nr 192, poz. 1381, z 2008 r. Nr 54, poz. 326, Nr 218, poz. 1391, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 19, poz. 100 i 101, Nr 86, poz. 720, Nr 168, poz. 1323).
  20. Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 100, poz. 696, Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 141, poz. 1008, Nr 170, poz. 1217, Nr 249, poz. 1829, z 2007 r. Nr 50, poz. 331, Nr 82, poz. 558, z 2008 r. Nr 97, poz. 625, Nr 144, poz. 901, Nr 177, poz. 1095, Nr 180, poz. 1113, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, Nr 42, poz. 340).
  21. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, Nr 170, poz. 1217, z 2007 r. Nr 88, poz. 587, Nr 99, poz. 665, Nr 127, poz. 880, Nr 191, poz. 1373, Nr 247, poz. 1844, z 2008 r. Nr 145, poz. 914, Nr 206, poz. 1287, Nr 210, poz. 1321, Nr 227, poz. 1505, z 2009 roku Nr 18, poz. 97, Nr 31, poz. 206, Nr 160, poz. 1276, Nr 161, poz. 1279, z 2010 roku Nr 75, poz. 474).

22. Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 106, poz. 675).
23. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1587).
24. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1588).
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1589).
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku Nr 118, poz. 1233).
27. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004 roku Nr 125, poz. 1309).
28. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 13 maja 2004 roku w sprawie wzoru rejestru decyzji o warunkach zabudowy oraz wzorów rejestrów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (Dz. U. z 2004 roku Nr 130, poz. 1385).
29. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 137, poz. 984).
30. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 28 stycznia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 27, poz. 169).
31. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826)
32. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. nr 47, poz. 281).
33. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008 roku w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. nr 52, poz. 310).
34. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 roku Nr 229, poz. 2313, ze zmianami z 2007r. Nr 179, poz. 1275, z 2008 roku Nr 198, poz. 1226)
35. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 marca 2005 roku w sprawie rodzajów, typów i podtypów rezerwatów przyrody (Dz. U. z 2005 roku Nr 60, poz. 533).
36. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2010 roku Nr 77, poz. 510).
37. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 roku Nr 92, poz. 1029).

38. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 20 grudnia 2005 roku w sprawie szczegółowych warunków i trybu sporządzania planu urządzenia lasu, uproszczonego planu urządzenia lasu oraz inwentaryzacji stanu lasu (Dz. U. z 2005 roku Nr 256, poz. 2151).
39. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony i zbioru plodów runa leśnego oraz zasad lokalizowania pasiek na obszarach leśnych (Dz. U. z 1999 roku Nr 6, poz. 42 i 43, ze zmianami z 1999 r. nr 94 poz. 1096)
40. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 22 marca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (Dz. U. z 2006 roku nr 58 poz. 405, ze zmianami z 2006 r. nr 82 poz. 573)
41. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 4 października 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać wody śródlądowe będące środowiskiem życia ryb w warunkach naturalnych (Dz. U. z 2002 roku Nr 176, poz. 1455).
42. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 16 października 2002 r. w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda w kąpieliskach (Dz. U. z 2002 roku Nr 183, poz. 1530).
43. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie kryteriów wyznaczania wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych (Dz. U. z 2002 roku Nr 241, poz. 2093).
44. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub części stanowiących własność publiczną (Dz. U. z 2003 roku Nr 16, poz. 149).
45. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 roku Nr 8, poz. 70).
46. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2006 roku Nr 136 poz. 964)
47. Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. z 2004 roku Nr 150, poz. 1579).
48. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 roku Nr 52, poz. 315).
49. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z 2004 roku Nr 268, poz. 2663).
50. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 roku Nr 86, poz. 736).
51. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. z 2007 roku Nr 16, poz. 92).
52. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. z 2007 roku Nr 93, poz. 623, ze zmianami z 2008 r. nr 30, poz. 178, nr 162, poz. 1005).
53. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów (Dz. U. z 2003 roku Nr 61, poz. 549, ze zmianami: z 2009 roku Nr 39, poz. 320).

54. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 kwietnia 2003 r. w sprawie sporządzenia planów gospodarki odpadami (Dz. U. z 2003 roku Nr 66, poz. 620, ze zmianami: z 2006 roku Nr 46, poz. 333).
55. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 26 lutego 1996 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie (Dz. U. z 1996 roku Nr 33, poz. 144, ze zmianami: z 2000 roku Nr 100, poz. 1082 )
56. Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 1997 roku Nr 132, poz. 877, ze zmianami: z 2009 roku Nr 108, poz. 907).
57. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 1998 roku Nr 151, poz. 987).
58. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 roku Nr 43, poz. 430, ze zmianami z 2010 roku nr 65, poz. 407).
59. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 roku Nr 63, poz. 735, ze zmianami z 2010 roku nr 65, poz. 408).
60. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2005 roku Nr 243, poz. 2063, ze zmianami z 2007 roku Nr 240 poz. 1753 )
61. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 roku Nr 97, poz. 1055).
62. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690, ze zmianami: z 2003 roku Nr 33 poz. 270, z 2004 roku Nr 109 poz. 1156, z 2008 roku Nr 201, poz. 1238, Nr 228, poz. 1514, z 2009 roku Nr 56, poz. 461).

## 2.2. Dokumenty gminne

1. Studia komunikacji w Strategii Rozwoju Gminy Rokietnica (część 1, 2, 3), 2001
2. Strategia społeczno-gospodarczego rozwoju Gminy Rokietnica, 2001
3. Plan zadań inwestycyjnych na lata 2006-2008 Gminy Rokietnica 1999
4. Plan rozwoju lokalnego Gminy Rokietnica na lata 2004 – 2013, 2004
5. Plan Gospodarki odpadami Gminy Rokietnica na lata 2004 – 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 – 2011
6. Koncepcja ładu przestrzennego Gminy Rokietnica, 2006,
7. Program Ochrony Środowiska Gminy Rokietnica na lata 2004 - 2007 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2008 – 2011,
8. Koncepcja programowo-przestrzenna zwodociągowania i skanalizowania terenu Gminy Rokietnica, 2004
9. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, Część Opisowa – 1999

10. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, udostępnienie rysunku Studium w skali 1:10.000
11. Treść zmian Studium – rysunek i część opisowa w formie elektronicznej
12. 73 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na terenie Gminy Rokietnica – kopie
13. Bilans MPZP z terenu Gminy Rokietnica sporządzony w Urzędzie Gminy Rokietnica na wzorze Armageddon Biuro Projektowe
14. Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę – kopie decyzji

### 2.3. Opracowania źródłowe

1. Koncepcja Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK), 2001,
2. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Polski, Ministerstwo Środowiska, Warszawa.2001,
3. Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z programem działań, Ministerstwo Środowiska, Warszawa,
4. Krajowy Program Zwiększania Lesistości, 2003.
5. Program zwiększania lesistości powiatu poznańskiego, 2008,
6. Raporty o stanie środowiska w Wielkopolsce w latach 1997-2002, WIOŚ w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2003,
7. Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2004, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Poznaniu, Poznań 2005,
8. Agrochemiczne badania gleb Wielkopolski w latach 2000-2004, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2005,
9. Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2005, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Poznaniu, Poznań 2006,
10. Stan środowiska w Wielkopolsce w roku 2006, WIOŚ w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2007,
11. Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2007, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Poznaniu, Poznań 2008,
12. Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2008, Inspekcja Ochrony Środowiska, WIOŚ w Poznaniu, Poznań 2009,
13. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (PZPWW), 2010,
14. Uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zachodniej obwodnicy miasta Poznania w ciągu drogi krajowej nr S-11, na odcinku Złotkowo – autostrada A2 i w ciągu drogi krajowej S5 w rejonie węzła „Głuchowo” autostrady A2, etap IIA – S11 od węzła „Złotkowo” w km 0+000,00 do węzła „Rokietnica” w km 7+740,00 o łącznej długości 7,74 km, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, postanowienie nr RDOŚ-30-OO.II-66190-36/09/ek, Poznań 20 lipca 2009 roku.

## 2.4. Opracowania towarzyszące procedurze

1. Bilans decyzji o pozwoleniu na budowę z terenu Gminy Rokietnica sporządzony w Urzędzie Gminy Rokietnica wg wzoru Armageddon Biuro Projektowe
2. Bilans wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w Studium sporządzony w Urzędzie Gminy Rokietnica wg wzoru Armageddon Biuro Projektowe,
3. Waloryzacja przyrodniczo-kulturowa Gminy Rokietnica,
4. Wyciągi z uproszczonych planów urządzenia lasów dla poszczególnych miejscowości,
5. Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla terenu Gminy Rokietnica, 2008
6. Koncepcja Projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica

## 2.5. Publikacje naukowe

1. Barełkowska, K.: 2003, Organizacja informatycznego systemu zarządzania danymi w planowaniu przestrzennym. Wybrane założenia teoretyczne dla opracowań w skali regionu, w R. Barełkowski (red.), *Przestrzeń architektury a przestrzeń kulturowa*, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań, s. 71-78
2. Barełkowska, K.: 2005, Exploring the environment for planning and design decisions. References in planning procedures and their significance for architectural design, na Międzynarodowa Konferencja, *The Urbanism and the Healthy City*, 41st International Making Cities Livable Conferences, Carmel, CA
3. Barełkowska, K.: 2007, The Temporal Axis and Master Planning. The Time Factor Impact in Implementations of Urban Design and Planning Solutions, na 4<sup>th</sup> International Conference ArchCairo 2007, *Linking and Bridging: Academia and the Professional Realm*, Department of Architecture, Faculty of Engineering, Cairo University, Cairo, p. 241-247
4. Barełkowska, K. i Barełkowski, R.: 2005, EcoMEM: Evaluating the architectural environment in planning procedures, w R. Barełkowski (red.), *The Incalculability of architecture <Nieobliczalność architektury >*, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań, s. 23-29
5. Barełkowski, R.: 2001, *Techniki informatyczne w architekturze i urbanistyce*, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Polska Akademia Nauk, Poznań
6. Barełkowski, R.: 2002, The Architecture of Background. Preserving spatial environment through flexible designing methods, w L. Fontein (red.), *Architectural Research*, materiały konferencyjne, 3<sup>rd</sup> ARCC/EAAE International Conference, McGill University, Montreal, s. 86-95
7. Barełkowski, R.: 2002, Preserving vernacular architecture through modern planning and designing methods, w T. Balcioglu (red.), *Mind the Map. Design History Beyond Borders*, referaty, materiały konferencyjne, 3<sup>rd</sup> International Conference on Design History and Design Studies, Istanbul Technical University and Kent Institute of Art and Design, Istanbul, s. 91-103
8. Barełkowski, R. i Barełkowska, K.: 2003, Struktura metody planowania przestrzennego P.R.S. – podstawy teoretyczne, w R. Barełkowski (red.), *Przestrzeń architektury a przestrzeń kulturowa*, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań, s. 7-22



9. Barelkowski, R.: 2004, Mechanizmy obrazowania zjawisk i decyzji planistycznych jako źródło optymalizowania unikalnego procesu projektowego w metodzie P.R.S., w R. Barelkowski (red.), *Architektura w ujęciu interdyscyplinarnym*, Ośrodek Wydawnictw Naukowych, Poznań, s. 9-28
10. Barelkowski, R.: 2005, Web-based social participation in the process of town planning, w J. P. Duarte, G. Duclasoares i A. Zita Sampaio (red.), *Digital Design: The Quest for New Paradigms*, materiały konferencyjne, 23<sup>rd</sup> ECAADE International Conference, Technical University of Lisbon, Lizbona, p. 557-564
11. Barelkowski, R.: 2006, Psychoarchaeological and physiographical aspects of urban research, w L. Nilsson (red.), *Urban Europe in Comparative Perspective*, 8th International Conference on Urban History, European Association for Urban History, Stockholm University Department of History, Stockholm, p. 31-39
12. Barelkowski, R.: 2006, Culturally and contextually sensible strategies of spatial planning. CSSM: Methodology – System – Application, w C. Wang, Q. Sheng i C. Sezer (red.), *Modernization & Regionalism. Re-inventing the Urban Identity*, Międzynarodowa Konferencja International Forum on Urbanism IFoU 2006, Beijing, TU Delft in co-operation with Tsinghua University Beijing and NTU Taipei Tyler School of Art, Delft, vol. 1, p. 67-74
13. Barelkowski, R.: 2008, Web-based support for social participation and education in planning procedures, w M. Muylle (red.), *Architecture "in Computro"*, materiały konferencyjne, 26<sup>th</sup> ECAADE International Conference, University College of Antwerpen, College of Design Sciences, The Higher Institute of Architectural Sciences, Antwerp, p. 823-828
14. Barelkowski, R.: 2008, Wybrane elementy CSSM – kompleksowego systemu zarządzania przestrzenią w ochronie krajobrazu kulturowego, w J. Konopacki i A. Skrzyńska (red.), *Zarządzanie krajobrazem kulturowym i kształtowanie społecznych postaw proekologicznych*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa, 8–10 maja 2008, Instytut Architektury Krajobrazu Politechniki Krakowskiej, Komisja Krajobrazu Kulturowego Polskiego Towarzystwa Geograficznego, Oddział Katowicki PTG, Kraków-Sosnowiec-Niepołomice, p. 25-26
15. Borys, T. (red.): 2003, *Zarządzanie zrównoważonym rozwojem. Agenda 21 w Polsce – 10 lat po Rio*, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Białystok
16. Dubel, K.: 2000, *Uwarunkowania przyrodnicze w planowaniu przestrzennym*, Wydawnictwo Ekonomia i Środowisko, Białystok
17. Kistowski, M. (red.): 2004, *Studia ekologiczno-krajobrazowe w programowaniu rozwoju zrównoważonego. Przegląd polskich doświadczeń u progu integracji z Unią Europejską*, Polska Asocjacja Ekologii Krajobrazu, Uniwersytet Gdański, Gdańsk
18. Kłoczko, A. i Krzyżanowska, H. (red.): 1998, *Zabytki architektury i budownictwa w Polsce*, Województwo Poznańskie, 32 cz. 2, Ośrodek Dokumentacji Zabytków, Wydawnictwo DiG, Warszawa
19. Krygowski, B.: 1958, *Krajobraz Wielkopolski i jego dzieje*, Polskie Towarzystwo Przyjaciół Nauk, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Poznań
20. Lampert, W. i Sommer, U.: 2001, *Ekologia wód śródlądowych*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa
21. Maciak, F.: 2003, *Ochrona i rekultywacja środowiska*, Wydawnictwo SGGW, Warszawa
22. Mazur, E.: 2005, *Środowisko przyrodnicze. Zagrożenie, ochrona i kształtowanie*, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin
23. Richling, A. i Ostaszewska, K. (red.): 2005, *Geografia fizyczna Polski*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa
24. Richling, A. i Solon, J.: 2002, *Ekologia krajobrazu*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa
25. Stupnicka, E.: 1997, *Geologia regionalna Polski*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa
26. Woś, A.: 1994, *Klimat Niziny Wielkopolskiej*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań

27. Woś, A.: 1996, *Zarys klimatu Polski*, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań

## 2.6. Materiały

1. Mapy ewidencyjne Gminy Rokietnica w skali 1:2.000, 1:4.000, 1:5.000.
2. Mapy topograficzne w skali 1:10.000, 1:50.000.
3. Mapa glebowo-rolnicza w skali 1:25.000.
4. Mapy hydrograficzne w skali 1:50.000.
5. Mapy hydrogeologiczne w skali 1:50.000.
6. Mapy sozologiczne w skali 1:50.000.

## 3. WSPÓLNY SŁOWNIK OPRACOWANIA

W niniejszym opracowaniu występują pojęcia odnoszące się bezpośrednio do ustaleń przestrzennych. Zostały one podzielone na definicje podstawowe oraz definicje uzupełniające.

### 3.1. Definicje podstawowe

Ilekcioć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest mowa o:

- 1) **Gminie** lub **Gminie Rokietnica** – należy przez to rozumieć jednostkę samorządu lokalnego, o jakiej mowa w ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, do której odnosi się niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, posiadającą w Krajowym Rejestrze Urzędowego Podziału Terytorialnego Kraju (TERYT) kod 3021132, zlokalizowaną w Powiecie Poznańskim, Województwie Wielkopolskim,
- 2) **Kierunkach** lub **Kierunkach Zagospodarowania** – należy przez to rozumieć całość kształtu kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w niniejszym dokumencie, stanowiących integralną część niniejszego opracowania zwanych również **częścią 3 Studium**, zgodnie z par. 4, ust. 1, pkt. 2 rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 3) **obszarze objętym Studium** lub **obszarze opracowania** – należy przez to rozumieć administracyjnie wyznaczony teren gminy Rokietnica, dla którego zgodnie z uchwałą nr VII/47/2007 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przystąpiono do sporządzenia wymienionego w tytule dokumentu,
- 4) **obszarze przestrzeni chronionej** – należy przez to rozumieć obszar planowany do ochrony przed zabudową niezwiązaną z celami ochrony i udostępnianiem terenów chronionych, w tym w szczególności w całości lub w części obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
- 5) **obszarze rozwoju zabudowy** – należy przez to rozumieć obszar, znajdujący się w obszarze urbanizacji, na którym przewiduje się lokalizację zgrupowania zabudowy, wymagającego dla większości obiektów, w chwili

podejmowania ustaleń Studium, wykonania infrastruktury podziemnej oraz infrastruktury komunikacji i transportu drogowego, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, przy czym obszar warunkowego rozwoju zabudowy oraz obszar potencjalnego rozwoju zabudowy są szczególnymi przypadkami obszaru rozwoju zabudowy, ukształtowanymi według zapisów szczegółowych Studium,

- 6) **obszarze urbanizacji** – należy przez to rozumieć obszar, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy albo uzupełnienie zabudowy, a także lokalnego uzbrojenia terenu oraz rozwoju sieci komunikacji i transportu drogowego, na którym lokalizuje się działalność inwestycyjną, kształtującą istotny stopień nieodwracalnego przekształcenia zasobów środowiska naturalnego, a także działalność człowieka, dla której podstawą nie jest utrzymywanie w stanie naturalnym zasobów środowiskowych,
- 7) **obszarze zabudowanym** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w obszarze urbanizacji, wyposażony w niezbędną infrastrukturę obsługującą lub zdolną obsługiwać większość obiektów budowlanych, na którym przewiduje się uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób, niewymagający wykonania infrastruktury podziemnej oraz infrastruktury komunikacji i transportu drogowego, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zastosowania indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, w zakresie określonym w przepisach odrębnych,
- 8) **przepisie szczególnym lub przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszy dokument,
- 9) **przeznaczeniu alternatywnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, którego wykorzystanie wyklucza możliwość wprowadzenia innego przeznaczenia alternatywnego na danym terenie,
- 10) **przeznaczeniu dominującym** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu, to jest takie, w którym profil użytkowania terenu, bądź sposób zagospodarowania przewidziany dla danego terenu nakazany jest dla co najmniej 30% powierzchni terenu z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zróżnicowane formy przeznaczenia dominującego, w tym sankcjonujące kilka profili użytkowania bądź sposobów zagospodarowania na określonym terenie, co warunkują postanowienia niniejszego studium, przy czym powierzchnię tę określa się na podstawie zsumowania wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika intensywności zagospodarowania odnoszonego do powierzchni zajętej przez urządzenia terenu nie będące budynkami; w przypadku występowania więcej niż jednego przeznaczenia dominującego i równorzędnego każde z nich może występować samoistnie, a także wspólnie w dowolnej konfiguracji,
- 11) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może być wprowadzane na danym terenie na równych prawach z innym przeznaczeniem terenu, dominującym lub uzupełniającym; w przypadku występowania więcej niż jednego przeznaczenia dominującego i równorzędnego każde z nich może występować samoistnie, a także wspólnie w dowolnej konfiguracji,
- 12) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które wynika z dotychczasowego sposobu użytkowania, lecz docelowo ma zostać zastąpione innym przeznaczeniem wymienionym w zapisach studium,
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu, to jest takie, w którym profil użytkowania terenu, bądź sposób zagospodarowania przewidziany dla danego terenu nakazany jest dla co najwyżej 30% powierzchni terenu z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zróżnicowane formy przeznaczenia uzupełniającego, w tym sankcjonujące kilka profili użytkowania bądź sposobów zagospodarowania na określonym terenie, co warunkują postanowienia niniejszego studium, przy czym powierzchnię tę określa się na podstawie zsumowania wskaźnika intensywności zabudowy oraz wskaźnika intensywności zagospodarowania

odnoszonego do powierzchni zajętej przez urządzenia terenu nie będące budynkami; w przypadku występowania więcej niż jednego przeznaczenia uzupełniającego każde z nich może występować samoistnie, a także wspólnie w dowolnej konfiguracji z zastrzeżeniem zachowania limitu powierzchni terenu,

- 14) **Rysunku Studium** – należy przez to rozumieć reprezentację graficzną ustaleń przestrzennych prezentujących kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą integralną część niniejszego opracowania zwaną również **Rysunkiem Podstawowym**, zgodnie z par. 4, ust. 1, pkt. 3 rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 15) **sektorze** – należy przez to rozumieć umowy zespół łączący tereny o różnych funkcjach, stanowiący kompleks powiązany wspólnymi cechami lokalizacyjnymi, o granicach określonych na Rysunku Planu w oparciu o łatwo wyznaczalne w przestrzeni elementy, w szczególności takie, jak główne drogi publiczne, ciekі wodne, zbiorniki wodne, tereny i linie kolejowe,
- 16) **Syntezie** – należy przez to rozumieć syntezę ustaleń przestrzennych, stanowiącą integralną część niniejszego opracowania zwaną również **częścią 4 Studium**, zgodnie z par. 4, ust. 1, pkt. 4 rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 17) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólną funkcję lub wspólne zasady zagospodarowania, i dla których określono odrębne, indywidualne oznaczenie liczbowo-literowe nazywane kodem terenu,
- 18) **Uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy Rokietnica, na podstawie której niniejsze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego staje się dokumentem wyznaczającym politykę przestrzenną Gminy,
- 19) **uchwale o przystąpieniu** – należy przez to rozumieć uchwałę nr VII/47/2007 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 marca 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica,
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 21) **Ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- 22) **Uwarunkowaniach** – należy przez to rozumieć całokształt uwarunkowań przestrzennych, stanowiący integralną część niniejszego opracowania zwany również **częścią 2 Studium**, zgodnie z par. 4, ust. 1, pkt. 1 rozporządzenia z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

### 3.2. Definicje uzupełniające

Ilekróć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest mowa o:

- 1) **afiszu informacyjnym** – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę, służący przede wszystkim celom informacyjnym, to jest wyjaśnieniom przeznaczenia lub funkcji zlokalizowanej na terenie, do którego się odnosi, co obejmuje w sobie również obiekty służące informowaniu o komercyjnej działalności prowadzonej na

danym terenie względnie wskazujące, jaki podmiot mieści się na danym terenie, przy czym w szczególności nie jest afiszem informacyjnym taki obiekt, który prezentuje oferowane przez podmiot produkty lub usługi,

- 2) **afiszu reklamowym** – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę, służący przede wszystkim celom reklamowym, to jest promowaniu produktów, usług, przy czym w szczególności nie jest afiszem reklamowym taki obiekt, którego funkcja mieści się w definicji afiszu informacyjnego lub też który w oparciu o przepisy szczególne jest obiektem o zbliżonej strukturze i funkcji, lecz jego budowę, montaż i funkcjonowanie określają te przepisy,
- 3) **aktywizacji gospodarczej** lub **działalności aktywizacyjnej** – należy przez to rozumieć dowolną działalność mieszczącą się w pojęciu profilu usługowego lub techniczno-produkcyjnego, wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD jako dowolna działalność gospodarcza, a więc obejmująca między innymi usługi biurowe, administracyjne, turystyczne, hotelarskie, gastronomiczne, rzemieślnicze, handlowe, usługi obsługi komunikacji i transportu drogowego, usługi w zakresie wykonywania wolnych zawodów, a także działalność produkcyjną, magazynową, z zastrzeżeniem, że zakres dostępnych działalności na danym terenie może być ograniczony w niniejszej uchwale szczególnie w odniesieniu do działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym definicja ta nie obejmuje działalności usług handlu realizowanej przez dany podmiot na powierzchni netto większej niż 400m<sup>2</sup>,
- 4) **atrapie dachowej** lub **atrapie dachu** – należy przez to rozumieć element osłonowy, zakrywający połac dachu lub attykę, wysunięty przed lico ściany elewacyjnej, nie będący fragmentem połaci dachu o tym samym spadku przekrywającego przynajmniej 20% powierzchni zabudowy budynku lub wyniesiony ponad połac dachu, nie stanowiący przeciwopadowej osłony połaci dachu,
- 5) **cennym obiekcie architektonicznym** lub **cennym zasobie architektonicznym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany posiadający wyróżniające go cechy historyczne, kulturowe, regionalne lub kombinację wymienionych cech, wymagający zachowania dla utrwalenia tożsamości kulturowej miasta,
- 6) **dachu dwuspadowym z naczółkami** – należy przez to rozumieć rodzaj dachu dwuspadowego, to jest posiadającego dwie połacie dachowe, które łączą się krawędzią w kalenicy, z których ścięto trójkątne fragmenty przy ścianach szczytowych tworząc mniejsze dwie dodatkowe połacie, z zastrzeżeniem, że krawędź tak powstałych połaci jest zlokalizowana wyżej niż krawędź głównych połaci, a także że cecha ta jest wyraźnie wizualnie dostrzegalna,
- 7) **dachu bez kalenicy** lub **dachu bezkalenicowym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj dachu, w którym połacie odwadniające poszczególne obszary dachu zostały tak rozsunięte, że ich górne krawędzie nie stykają się ze sobą, tworząc uskoki,
- 8) **dachu mansardowym** – należy przez to rozumieć rodzaj dachu, w którym niższa strefa połaci wykazuje większy kąt pochylenia niż wyższa strefa połaci lub też obie połacie mają identyczny kąt pochylenia, lecz są rozdzielone uskokiem,
- 9) **dachu szedowym** lub **dachu pilastym** – należy przez to rozumieć rodzaj dachu, który składa się z pasm dwuspadowych lub jednospadowych z pionowymi naświetlami, służących doprowadzeniu światła naturalnego do wnętrza budynku, w przekroju poprzecznym pionowym tworzący linię łamaną o kształcie krawędzi piły,
- 10) **dominancie** – należy przez to rozumieć przestrzenny, wysokościowy akcent będący budynkiem, częścią budynku lub innym obiektem budowlanym lub jego częścią, zlokalizowany w zgodzie z kompozycyjnymi założeniami zagospodarowania, dla którego niniejsze studium przewiduje odmienne, wyróżniające parametry

zabudowy, niż dla pozostałych budynków lub ich części z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wskazywanie wielkości dominanty odnoszonej do powierzchni zabudowy, której zakazuje się przekraczać,

- 11) **dominującej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połączeń dachu,
- 12) **dominującej kolorystyce połączeń dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne pokrycia dachu, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połączeń dachu, a także otworów okiennych i wyłazów,
- 13) **drobnej działalności handlowej** lub **drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
- 14) **drobnej działalności usługowej** lub **drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze,
- 15) **ekranie akustycznym** – należy przez to rozumieć naturalną lub sztuczną przeszkodę lub przegrodę, ustawioną pomiędzy obszarem chronionym a spodziewanym źródłem hałasu, ograniczającą propagację hałasu, nie zmieniającą wielkości emitowanego hałasu,
- 16) **funkcji** – należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, przy czym funkcja stanowi aspekt przeznaczenia,
- 17) **funkcji dominującej** – należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, który uznaje się za jedyny lub jeden z aspektów akceptowanych przeznaczenia dominującego, określając tym samym, że dana funkcja mieści się w pojęciu przeznaczenia dominującego,
- 18) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć jedną z postaci działalności, aktywności użytkowej lub wariantów profilu użytkowania, który uznaje się za jedyny lub jeden z aspektów akceptowanych przeznaczenia uzupełniającego, określając tym samym, że dana funkcja mieści się w pojęciu przeznaczenia uzupełniającego,
- 19) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budynki,
- 20) **intensywności zagospodarowania** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętej przez budowle i obiekty małej architektury,
- 21) **kafrze klawiszowanym** – należy przez to rozumieć element zmieniający połączeń dachu i wystający ponad zasadniczą jego powierzchnię, mieszczący okno lub naświetle poddasza, kryty jednopłociniowym, jednopowierzchniowym dachem o kącie pochylenia połączeń dachu mniejszym niż analogiczny kąt zasadniczej połączeń dachu,
- 22) **kącie nachylenia połączeń dachowych** lub **kącie nachylenia połączeń dachu** – należy przez to rozumieć kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą lub umowną linią poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez krokwie lub płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu lub też krawędzią krokwi, wyrażoną w stopniach lub procentach, przy czym zaznacza się, że w stosunku do wyznaczanych wartości

dopuszcza się dla nie więcej niż 5% powierzchni dachu wartość kąta nachylenia połaci dachowych różną o nie więcej niż 2° od podanych wartości i jedynie w odniesieniu do całościowo traktowanych elementów połaci, w szczególności takich jak kafrzy,

- 23) **kodzie terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-liczbowe, zawierające oznaczenie liczbowe wyrażone dużymi literami alfabetu łacińskiego wskazujące nazwę sołectwa, bądź grupy sołectw, następnie poprzedzoną myślnikiem liczbę porządkową wyrażoną w cyfrach arabskich oraz oznaczenie literowe lub literowo-liczbowe dużymi literami alfabetu łacińskiego wskazujące przeznaczenie terenu - jego funkcję dominującą, przy czym w przypadku występowania ukośnika, oznaczenie po ukośniku wskazuje równorzędne przeznaczenie dominujące lub przeznaczenie uzupełniające,
- 24) **kolorystyce NCS** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów stosowanych na podłożach o zawartości składników mineralnych,
- 25) **kolorystyce RAL** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard RAL odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z tworzyw sztucznych stosowanych na metalu, drewnie i tworzywach sztucznych,
- 26) **linii obowiązującego podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą nakazane w ramach ustaleń Uchwały podziały geodezyjne wewnątrz istniejących lub projektowanych działek, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 27) **linii podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą dopuszczane prawem miejscowym podziały geodezyjne wewnątrz istniejących lub projektowanych działek, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 28) **lukarnie** lub **kafrze** – należy przez to rozumieć element zmieniający połąć dachu i wystający ponad zasadniczą jego powierzchnię, mieszczący okno lub naświetle poddasza, nakryty jedno- lub dwuspadowym fragmentem dachu, służący doświetlaniu poddasza za pośrednictwem pionowej powierzchni jako miejsca lokalizacji okna lub naświetla,
- 29) **naturalnym kolorze materiału** – należy przez to rozumieć kolor stanowiący kolor elewacji, charakterystyczny dla materiału w stanie naturalnym w odniesieniu do materiałów budowlanych, które nie są przetwarzane, charakterystyczny dla koloru tego materiału w stanie przetworzonym, jeśli w momencie wbudowywania go nie zmienia on swojego koloru i faktury, nie wymagającego dla uzyskania użytkowej trwałości powlekania bądź osłaniania warstwą barwną, zmieniającą naturalny kolor materiału, w szczególności powłokami malarskimi, tynkarskimi, z tworzyw sztucznych i innych,
- 30) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 31) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu,
- 32) **portyku kolumnowym** – należy przez to rozumieć rodzaj ganka kolumnowego, wysuniętego przed zasadnicze lico budynku, uwypuklonego parą lub rzędem kolumn,
- 33) **portyku słupowym** – należy przez to rozumieć rodzaj ganka słupowego, wysuniętego przed zasadnicze lico budynku, uwypuklonego parą lub rzędem słupów,
- 34) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję określoną w przepisach odrębnych, w tym w szczególności powierzchnie zdolne do utrzymania roślin, zdolne do utrzymywania zieleni,

- 35) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców,
- 36) **szerokości działki** – należy przez to rozumieć odległość między granicami działki prostopadłymi lub zbliżonymi do prostopadłych do frontowej granicy działki, z zastrzeżeniem, że jest to odległość minimalna między tymi dwiema granicami, a w określonych w Uchwale przypadkach minimalna odległość na obszarze zdającym pod zabudowę,
- 37) **sztukaterii architektonicznej** – należy przez to rozumieć element lub elementy zdobienia elewacji, wykonywane w szczególności w obramieniach otworów okiennych, drzwiowych, bramnych, a także w postaci tralek balustrad zewnętrznych, nawiązujące stylistyką do architektury klasycyzującej i klasycyzującej,
- 38) **terenie aktywizacji gospodarczej, terenie na cele aktywizacji gospodarczej lub terenie związanym z aktywizacją gospodarczą** – należy przez to rozumieć teren, na którym dopuszcza się działalność zgodną z definicją aktywizacji gospodarczej,
- 39) **typologii lub typologii architektonicznej** – należy przez to rozumieć wzorzec cech architektonicznych dla wskazanego typu zabudowy definiujący zestaw cech podstawowych lub uznanych za niezbędne do utrzymania, służący do porównywania obiektów istniejących i projektowanych w celu ich wzajemnego dostosowania i uzyskania ładu przestrzennego na poziomie typów budynków, w szczególności odnoszący się do obrysu rzutu, ilości kondygnacji, zagadnień obecności lub braku symetrii, geometrii dachu,
- 40) **usłudze różnej** – należy przez to rozumieć dowolną działalność usługową wyszczególnioną w PKWiU, PKD i EKD jako działalność usługowa z zastrzeżeniem, że zakres dostępnych usług na danym terenie może być ograniczany w niniejszym studium szczególnie w odniesieniu do działalności mogącej znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym pojęcie usługa o ile nie jest skonkretyzowana w zapisach studium oznacza właśnie usługę różną, przy czym definicja ta nie obejmuje działalności usług handlu realizowanej przez dany podmiot na powierzchni netto większej niż 400m<sup>2</sup>,
- 41) **uzupełniającej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych, w szczególności detali architektonicznych, ościeży, wypełnienia wnęk i innych, stanowiące mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połączeń dachu,
- 42) **uzupełniającej kolorystyce połączeń dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połączenia dachu, a także otworów okiennych i wyłazłów, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się zasadniczego pokrycia dachu,
- 43) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danej działce do powierzchni działki lub stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi budynkami na danym terenie do powierzchni terenu,
- 44) **wskaźniku intensywności zagospodarowania** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zagospodarowanej, to jest zakrytej przez wszystkie budowle i obiekty małej architektury, na danej działce do powierzchni działki lub stosunek powierzchni zagospodarowanej na danym terenie do powierzchni terenu, z zastrzeżeniem, że do powierzchni zagospodarowanej nie wlicza się powierzchni zabudowy,
- 45) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, w której dopuszcza się sąsiedowanie budynków mieszkalnych w granicy działki, zawsze parami, to jest w taki sposób, by w stosunku do przeciwległej



granicy działki zachowywać odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe odległości minimalne,

- 46) **zabudowie ciągłej lub rozproszonej** - należy przez to rozumieć taki rodzaj zabudowy jednorodzinnej, w ramach której za zabudowę ciągłą uznaje się zabudowę zwartą, w której budynki mieszkalne jednorodzinne lub przyległe do nich budynki gospodarcze mogą łączyć się ścianami szczytowymi w granicach działek, w szczególności oznacza to zabudowę szeregową i bliźniaczą, a także w ramach której za zabudowę rozproszoną uznaje się zabudowę wolnostojącą, z zastrzeżeniem, że zapisy szczegółowe mogą określać ograniczenia w rodzajach zabudowy (np. wykluczać zabudowę ciągłą lub wykluczać tylko zabudowę szeregową),
- 47) **zabudowie rezydencyjnej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, zawsze wolno stojącą, choć mogącą oznaczać również autonomiczny wolno stojący w stosunku do zabudowy na sąsiednich działkach kompleks połączonych budynków, w której obniżona intensywność zabudowy i większe od regularnej zabudowy mieszkaniowej wielkości działek rekompensowane są większą swobodą w kształtowaniu formy architektonicznej oraz programu użytkowego, umożliwiającemu użytkownikom terenów zwiększenie komfortu życia,
- 48) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, w której nakazuje się – z wyjątkiem pierwszego i ostatniego budynku w serii wznoszenie budynku z dwiema ścianami w granicy własności działki, a w odniesieniu do pierwszego i ostatniego budynku wznoszenie budynku z jedną ścianą w granicy własności działki,
- 49) **zabudowie wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć formę zabudowy w postaci budynku mieszkalnego zawierającego więcej niż dwa mieszkania albo zespół takich budynków, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców budynkami garażowymi,
- 50) **zabudowie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne, przez które należy rozumieć odległość nie mniejszą niż 3,00m dla ścian bez otworów i nie mniejszą niż 4,00m dla ścian z otworami, z zakazem realizacji zagospodarowania polegającego na łączeniu zabudowy na sąsiadujących działkach przez ich zbliżanie na odległości mniejsze niż wymienione,
- 51) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która łączy zabudowę mieszkaniową z zabudową o przeznaczeniu na cele produkcji rolniczej z zastrzeżeniem, że jest to zabudowa jednorodzinna, w której jeden budynek mieszkaniowy przypada na jeden zespół zabudowy przeznaczonej na cele prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- 52) **zabudowie zwartej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, w ramach której dopuszczane jest tworzenie zabudowanych pierzei, w których budynki mieszkalne mogą łączyć się ścianami szczytowymi w granicach działek, bądź też mogą się nimi łączyć dowolne inne typy budynków dozwolone do wznoszenia na danym terenie, przy czym definicja ta odnosi się również do zabudowy śródmiejskiej, a ilekroć odnosi się do przepisów odrębnych, należy stosować zapisy jak dla zabudowy wielorodzinnej, stanowiącej domyślną i wiodącą interpretację zabudowy zwartej, z zabudową jednorodziną jako możliwym jej uzupełnieniem koegzystującym z zabudową wielorodziną z pełnym uwzględnieniem wszelkich konsekwencji i uciążliwości, wynikających z funkcjonowania zabudowy wielorodzinnej, jako wiodącego profilu zagospodarowania,
- 53) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa, krzewy, ich grupy, wraz z zajmowanym stanowiskiem, a także pnącza i byliny.

## 4. PROCEDURA FORMALNO-PRAWNA

### 4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące

Tabela 1

Wykaz obowiązujących, uchwalonych i opublikowanych planów miejscowych

Lp.	Numer uchwały MPZP	Tytuł uchwały	Powierzchnia (w ha)*	Podstawowe przeznaczenie
1.	XX/125/96 z dnia 13.08.1996 r.	w sprawie zmiany MPZP gminy w części dotyczącej wsi Sobota dz. nr geod. 50/11	25,0000	AG aktywizacja gospodarcza
2.	XXXIV/185/97 z dnia 28.07.1997 r.	w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica w miejscowości Kiekrz, w rejonie ul. Starzyńskiej i Kierskiej	30,7000	M zabudowa mieszkaniowa
3.	XXXVI/199/97 z dnia 28.10.1997 r.	w sprawie MPZP wsi Mrowino, rejon drogi krajowej, gmina Rokietnica	78,0000	AG aktywizacja gospodarcza
4.	XXXVI/200/97 z dnia 28.10.1997 r.	w sprawie MPZP wsi Mrowino, rejon ul. Leśnej, gm. Rokietnica	12,6500	M zabudowa mieszkaniowa
5.	XXXVI/201/97 z dnia 28.10.1997 r.	w sprawie MPZP we wsi Rokietnica – Kiekrz, rejon ul. Kierskiej, gmina Rokietnica	8,0000	AG aktywizacja gospodarcza
6.	XXXVI/202/97 z dnia 28.10.1997 r.	w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica we wsi Rokietnica działki nr 20/2 i 20/3	0,2200	NO przepompownia ścieków
7.	XLVII/284/98 z dnia 17.06.1998 r.	w sprawie uchwalenia MPZP części działki nr ewid. 197/15 – terenu zabudowy usług dla osób niepełnosprawnych w Kobylnikach, gmina Rokietnica	1,0000	U zabudowa usługowa
8.	VI/86/99 z dnia 16.02.1999 r.	w sprawie MPZP obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Przy Trakcie Napoleońskim” w Rokietnicy	11,8200	M zabudowa mieszkaniowa
9.	VIII/97/99 z dnia 16.03.1999 r.	w sprawie MPZP terenów działalności gospodarczej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kiekrzu – Rogierówku, rejon ul. Kościuszki i Podjazdowej	5,0980	AG i M aktywizacja gospodarcza zabudowa mieszkaniowa
10.	VIII/98/99 z dnia 16.03.1999 r.	w sprawie zmiany MPZP gminy Rokietnica we wsi Kiekrz dz. nr 795/4	0,5000	M zabudowa mieszkaniowa
11.	VIII/99/99 z dnia 16.03.1999 r.	w sprawie MPZP wsi Kiekrz, rejon ul. Szkutniczej, gm. Rokietnica	2,0000	AG aktywizacja gospodarcza
12.	VIII/100/99 z dnia 16.03.1999 r.	w sprawie MPZP wsi Rokietnica, rejon ul. Witkowej – ETAP I	5,3000	AG aktywizacja gospodarcza
13.	Nr XI/108/99	w sprawie uchwalenia zmiany MPZP gmina	5,8000	M

	z dnia 20.04.1999 r.	Rokietnica w części obejmującej obszar dz. nr 78 w Rokietnicy		zabudowa mieszkaniowa
14.	XIII/121/99 z dnia 20.06.1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica – dz. nr 327/10, 327/11, 327/12	0,5000	M zabudowa mieszkaniowa
15.	XIV/132/99 z dnia 31.08.1999 r.	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Rokietnica we wsi Rostworowo na obszarze części działek o nr ewid. 33, 34, 36 – oraz MPZP na w/w terenie	2,9800	M zabudowa mieszkaniowa
16.	XVII/157/99 z dnia 30.11.1999 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kobylniki, rejon ul. Działkowej	60,0000	M zabudowa mieszkaniowa
17.	XIX/163/99 z dnia 14.12.1999 r.	w sprawie zmiany MPZP gminy Rokietnica (Cerekwica dz. nr 105/4, 105/5, 105/6, 105/7, 105/8, 105/10, 105/12, 105/13, 105/14, 105/15, 105/19, 105/20, 105/21, 105/22, 105/24, 105/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/29, 105/30, 105/31, 105/32, 105/33, 105/34, 105/35)	5,4000	ML zabudowa letniskowa
18.	XIX/164/99 z dnia 14.12.1999 r.	w sprawie zmiany MPZP gminy Rokietnica (Kiekrz dz. nr 270/3, 270/4, 270/5 i część działki 270/6)	0,3000	MN zabudowa mieszkaniowa
19.	XX/175/99 z dnia 28.12.1999 r.	w sprawie uchwalenia MPZP terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kiekrzu, gmina Rokietnica, rejon ul. Poznańskiej i Podjazdowej dz. nr 745/5 - 745/33, 748 oraz dz powstałej z dz. nr 359	12,0000	M zabudowa mieszkaniowa
20.	XXII/207/2000 z dnia 24.03.2000 r.	w sprawie zmiany MPZP gminy Rokietnica w miejscowości Cerekwica dz. nr 113/4, 113/5, 113/6, 113/7, 113/8, 113/10, 113/12, 113/13, 113/14, 113/15, 113/18, 113/19, 113/21, 113/22, 113/23, 113/24, 113/25, 113/26, 113/27, 113/28, 113/30, 113/31, 113/32, 113/33, 113/34	2,4800	ML zabudowa letniskowa
21.	XXIII/231/2000 z dnia 19.05.2000 r.	w sprawie MPZP Rokietnicy, rejon ul. Witkowej – ETAP II	15,0000	M/AG zabudowa mieszkaniowa aktywizacja gospodarcza
24.	XXVII/277/2000	w sprawie MPZP w miejscowości Mrowino i	27,0000	M

	z dnia 29.09.2000 r.	Rokietnica dla działek nr ewid. 323/6, 314/5, 314/6, 314/7, 314/9 w Mrowinie i działki nr 9 w Rokietnicy		zabudowa mieszkaniowa
25.	XXVIII/284/2000 z dnia 03.11.2000 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Mrowino dla dz. nr ewid. 348-383	6,5000	M zabudowa mieszkaniowa
26.	XXVIII/285/2000 z dnia 03.11.2000 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Bytkowo dla dz. nr ewid. 63/2, 63/4	6,3000	AG aktywizacja gospodarcza
27.	XXVIII/287/2000 z dnia 03.11.2000 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Przybroda dla dz. nr ewid. 36 i 37	0,8400	M zabudowa mieszkaniowa
29.	XXVIII/289/2000 z dnia 03.11.2000 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kobylniki na część dz. nr ewid. 197/17	0,7000	M zabudowa mieszkaniowa
31.	XXXI/332/2001 z dnia 23.02.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica dla dz. nr 327/1, 327/7, 327/8, 327/9	7,5000	M zabudowa mieszkaniowa
32.	XXXII/354/2001 z dnia 20.04.2001 r.	w sprawie MPZP obejmującego działkę położoną w miejscowości Rokietnica i oznaczoną nr geod. 147/2 – powierzchnia zmiany ca 0,5966 ha (zmiana przeznaczenia z upraw polowych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	0,6000	M zabudowa mieszkaniowa
33.	XXXIV/376/2001 z dnia 13.07.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica dla dz. nr 357/3	3,7700	AG aktywizacja gospodarcza
34.	XXXV/392/2001 z dnia 31.08.2001 r.	w sprawie MPZP w terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Rokietnicy dla dz. nr 91/1-91/4, 92/1-92/4 oraz 93/1	1,2900	M zabudowa mieszkaniowa
35.	XXXV/393/2001 z dnia 31.08.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz dla działek nr 748 i 359/25 – ETAP II	1,4000	M zabudowa mieszkaniowa
36.	XXXVIII/413/2001 z dnia 23.11.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Leśnej i Kierskiej – ETAP I	4,0000	M zabudowa mieszkaniowa
37.	XXXVIII/414/2001 z dnia 23.11.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Napachanie dla dz. nr 278/5	1,9000	M zabudowa mieszkaniowa
38.	XL/431/2001 z dnia 28.12.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Bytkowo dla dz. nr ewid. 114/1	7,3600	AG aktywizacja gospodarcza
39.	XL/432/2001 z dnia 28.12.2001 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Bytkowo dla dz. nr ewid. 51/5 i 51/6	1,9000	M zabudowa mieszkaniowa
40.	XLI/442/2002 z dnia 22.02.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Cerekwica dla działki nr ewid. 135/5	0,4000	M/L zabudowa mieszkaniowa zabudowa letniskowa
41.	XLI/443/2002 z dnia 22.02.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Starzyńskiej	11,0000	M/G/U zabudowa mieszkaniowa

				aktywizacja gospodarcza zabudowa usługowa
42.	XLII/467/2002 z dnia 19.04.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica dla dz. nr ewid. 1 i 2 oraz w Krzyszkowie dla dz. nr ewid. 199 i 200/1	4,0000	M zabudowa mieszkaniowa
43.	XLIII/482/2002 z dnia 21.06.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Krzyszkowo dla dz. nr ewid. 246/4, 246/6 i 246/7	12,7500	M zabudowa mieszkaniowa
44.	XLIII/483/2002 z dnia 21.06.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Krzyszkowo dla dz. nr ewid. 9/4 i części działek nr ewid. 13/1, 13/2, 14/1, 14/7	3,8000	M zabudowa mieszkaniowa
45.	XLVI/512/2002 z dnia 30.08.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Cerekwica – Osiedle Przylesie	20,0000	M zabudowa mieszkaniowa
46.	XLVI/513/2002 z dnia 30.08.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz dla dz. nr ewid. 847/16-847/86 i nr ewid. 846 – ETAP I	9,8000	M zabudowa mieszkaniowa
47.	XLVI/514/2002 z dnia 30.08.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz dla dz. nr ewid. 100/41 i nr ewid. 100/17	10,2000	M zabudowa mieszkaniowa
48.	XLVIII/517/2002 z dnia 27.09.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Mrowino dla części dz. nr ewid. 314/1	3,0000	U zabudowa usługowa
49.	XLVIII/518/2002 z dnia 27.09.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rostworowo dla dz. nr ewid. 54/9 i dla części dz. nr ewid. 54/8	4,1000	ZK baza zaplecza komunalnego
50.	XLVIII/519/2002 z dnia 27.09.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Żydowo dla dz. nr ewid. 19/6	1,5000	U zabudowa usługowa
51.	XLVIII/520/2002 z dnia 27.09.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica dla dz. nr ewid. 56/2 i części dz. nr ewid. 62	2,5000	U zabudowa usługowa
52.	XLVIII/521/2002 z dnia 27.09.2002 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Cerekwica, rejon ul. Przeclawskiej i Szamotulskiej	4,5000	M/L zabudowa mieszkaniowa zabudowa letniskowa
53.	VI/57/2003 z dnia 31.03.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Bytkowo – tereny przeznaczone pod Obszar Chronionego Krajobrazu oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	80,0000	KCH i M obszar chronionego krajobrazu zabudowa mieszkaniowa
54.	IX/72/2003 z dnia 14.07.2003 r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Rostworowo i Rokietnica dla działek nr 46/1, 46/2, 46/3, 48 i 49 w Rostworowie i działki nr 330 w Rokietnicy	-	M i AG zabudowa mieszkaniowa aktywizacja gospodarcza

55.	IX/73/2003 z dnia 14.07.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Ptasiej	7,7000	M zabudowa mieszkaniowa
56.	IX/74/2003 z dnia 14.07.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Obornickiej i Spokojnej	19,0000	M zabudowa mieszkaniowa
57.	X/100/2003 z dnia 12.09.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Cerekwica, rejon ul. Letniskowej i Wczasowej	2,6000	M/L zabudowa mieszkaniowa zabudowa letniskowa
58.	X/101/2003 z dnia 12.09.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz dla działek nr ewid. 91/9-91/15	0,4000	M zabudowa mieszkaniowa
59.	X/102/2003 z dnia 12.09.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Krzyszkowo dla części działki nr ewid. 189/10	0,9000	M zabudowa mieszkaniowa
60.	X/103/2003 z dnia 12.09.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica – tereny przeznaczone pod usługi centrotwórcze, zabudowę mieszkaniową oraz pod tereny zieleni parkowej i ekologicznej	13,5000	CcM usługi centrotwórcze zabudowa mieszkaniowa
61.	X/104/2003 z dnia 12.09.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica dla działek nr ewid. 731-738	1,0882	M zabudowa mieszkaniowa
62.	XI/111/2003 z dnia 27.10.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Szkolnej, ul. Trakt Napoleoński i ul. Zielonej – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz tereny zieleni parkowej i ekologicznej – ETAP I	19,0000	M zabudowa mieszkaniowa
63.	XI/112/2003 z dnia 27.10.2003 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Sobota, rejon ul. Poznańskiej – tereny przeznacz. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz rezydencjalną - ETAP I	13,0000	M zabudowa mieszkaniowa
64.	XV/146/2004 z dnia 09.02.2004 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Kiekrz dla działek nr 745/1 i 745/2 – ETAP I	1,1000	M zabudowa mieszkaniowa
65.	XXIII/218/2004 z dnia 15.11.2004 r.	w sprawie MPZP w miejscowości Mrowino, rejon drogi wojewódzkiej – ETAP I	44,6000	P aktywizacja gospodarcza
66.	XXXIV/346/2005 z dnia 24.10.2005 r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Rostworowo i Rokietnica dla osiedla „Zielony Lasek”	23,0000	M i P zabudowa mieszkaniowa aktywizacja gospodarcza
67.	XXXIV/347/2005 z dnia 24.10.2005 r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Bytkowo dla osiedla „Topolowe”	33,0000	M zabudowa mieszkaniowa
68.	XLII/414/2006 z dnia 27.03. 2006r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Rokietnica dla działek nr ewid. 115/7 i	0,3000	M/U zabudowa mieszkaniowa

		115/8		zabudowa usługowa
69.	XLII/415/2006 z dnia 27.03.2007r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Topolowej	17,0200	AG aktywizacja gospodarcza
71.	XLVI/452/2006 z dnia 30.06.2006r.	w sprawie MPZP w miejscowości Napachanie, rejon ul. Leśnej I	7,4000	MR zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna
72.	XLIX/477/2006 z dnia 20.10.2006r.	w sprawie uchwalenia MPZP w miejscowości Bytkowo, rejon ulic Topolowej i Obornickiej	12,1500	AG aktywizacja gospodarcza
73.	XLIX/478/2006 z dnia 20.10.2006r.	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino, rejon drogi wojewódzkiej II etap	17,6300	P aktywizacja gospodarcza
75.	XIII/80/2007 z dnia 08.10.2007r.	w sprawie uchwalenia MPZP w miejscowości Cerekwica dla działek nr 90/4 i 90/5 przy ul. Piaskowej	1,3100	M zabudowa mieszkaniowa
76.	XXXIV/269/2009 z dnia 15.04.2009r.	w sprawie MPZP w miejscowości Napachanie, rejon ulic Starzyńskiej i Rokietnickiej	20,3000	M zabudowa mieszkaniowa wraz z korytarzem ekologicznym
77	XXXVI/271/2009 z dnia 11.05.2009r.	w sprawie MPZP w m. Rokietnica, rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej i ul. Trakt Napoleoński	15,0000	M/U zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa
78.	XXXVIII/282/2009 z dnia 29.06.2009r.	w sprawie MPZP wsi Kobylniki, rejon ul. Działkowej, Gmina Rokietnica" dla dz. 183/2	0,6600	M zabudowa mieszkaniowa
79.	XL/296/2009 z dnia 27.08.2009r.	w sprawie MPZP w miejscowości Mrowino dla działki nr ewid. 73/1	1,5094	M zabudowa mieszkaniowa
80.	XLII/305/2009 z dnia 26.10.2009r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Rokietnica dla działek nr ewid. 727-730, 739-743 i 779	1,1194	M/U zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa
81.	XLVII/344/2010 z dnia 15.02.2010r.	w sprawie zmiany MPZP części działki nr ewid. 197/15 – terenu zabudowy dla osób niepełnosprawnych w Kobylnikach w części obejmującej teren działki nr 197/20	0,1027	M zabudowa mieszkaniowa
82.	XLVII/345/2010 z dnia 15.02.2010r.	w sprawie zmiany MPZP w miejscowości Rokietnica dla działek nr ewid. 1 i 2 oraz w	0,2216	M zabudowa mieszkaniowa

		Krzyszkwie dla działek nr ewid. 199 i 200/1 w części obejmującej teren działek nr 2/26 do 2/29 położonych w Rokietnicy		
83.	XLVII/346/2010 z dnia 15.02.2010r.	w sprawie zmiany MPZP obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Przy Trakcie Napoleońskim” w Rokietnicy w części obejmującej teren działki nr 1056	0,1288	M/U zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa
84.	XLVII/347/2010 z dnia 15.02.2010r.	w sprawie MPZP w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Witkowej dla działek nr 372, 388/1 ÷ 388/16 i części działki nr 388/17 w Rokietnicy	1,9000	M zabudowa mieszkaniowa

#### 4.2. Projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w opracowaniu

Tabela 2

Wykaz opracowywanych projektów planów miejscowych lub rozpoczętych procedur

Lp.	Numer uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP	Tytuł uchwały	Powierzchnia (w ha)	Podstawowe przeznaczenie
1.	XIII/78/2007 z dnia 8.10.2007r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla dz. 208 i 209	0,1600	UM usługi służby zdrowia
2.	XXVII/186/2008 z dnia 30.10.2008r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo dla działek nr ewid. 67/1 i 67/2	19,5400	MR zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna
3.	XXVII/187/2008 z dnia 30.10.2008r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo dla działki nr ewid. 74/16	36,7390	MR zabudowa mieszkaniowa rezydencjalna
4.	XXXVI/272/2009 z dnia 11.05.2009r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino, Napachanie i Rokietnica – tereny ciągu ekologicznego Samicy Pamiętkowskiej	-	ciąg ekologiczny Samicy Pamiętkowskiej
5.	XLII/306/2009 z dnia 26.10.2009r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania	8,5000	P aktywizacja gospodarcza



		przestrzennego w miejscowości Bytkowo dla działek nr ewid. 66/2, 66/5, 66/9, 66/10, 66/12, 66/13, 66/21, 66/25 oraz część działek nr ewid. 66/8 i 66/20		
6.	XLIII/323/2009 z dnia 23.11.2009r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo dla działek nr ewid. 53, 54/2, 54/4, 54/6, 54/7 i część działki nr ewid. 54/8	3,0000	M i zieleń parkowa zabudowa mieszkaniowa wraz z korytarzem ekologicznym
7.	XLVII/343/2010 z dnia 15.02.2010r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Trakt Napoleoński	11,0000	M zabudowa mieszkaniowa
8.	L/354/2010 z dnia 10.05.2010r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Sportowej, ul. Szamotulskiej i ul. Kolejowej	1,5950	M/U zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa
9.	L/355/2010 z dnia 10.05.2010r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Gołęcińskiej, ul. Pocztovej, ul. Dworcowej, ul. Szamotulskiej, ul. Podgórznej i ul. Rolnej	19,0000	M/U zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa
10.	L/356/2010 z dnia 10.05.2010r.	w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Czystej	36,0000	M zabudowa mieszkaniowa

## 5. USTALENIA PRZESTRZENNE W DOKUMENTACH PONADLOKALNYCH

### 5.1. Przesłanki do zagospodarowania przestrzennego wynikające z polityki przestrzennej kraju

Obecnie podstawowym dokumentem formującym tezy polityki przestrzennej dla Polski jest Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK), ogłoszona obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów w dniu 26 lipca 2001 roku (Monitor Polski z 2001 roku Nr 26, poz. 432). Oryginalny dokument sporządzano zgodnie z obecnie już nieobowiązującą ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami), dlatego też brak w nim wielu zapisów adekwatnych do obecnej sytuacji prawnej, politycznej i przestrzennej. Wśród zasadniczych elementów, których w nadal funkcjonującym dokumencie brakuje, należy kwestia

członkostwa Polski w Unii Europejskiej, wprowadzenie szeregu integrujących prawodawstwo polskie z europejskim aktów prawnych, mających bezpośredni i pośredni wpływ na zagospodarowanie przestrzenne. Zaktualizowana Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (ZPKZ) opracowana przez Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, opublikowana we wrześniu 2005 roku jako uzupełnienie i modyfikacja dotychczas funkcjonującego dokumentu nie uzyskała akceptacji Sejmu RP (pomimo jego złożenia przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego) i nie stała się kolejnym, dostosowanym aktem referencyjnym dla definiowania aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego w regionach i gminach.

Zagospodarowanie przestrzenne Gminy Rokietnica nie ma znaczącego, ani mierzalnego oddziaływania na politykę przestrzenną kraju, niemniej funkcjonują tu dwie tendencje, które w ramach określania uogólnionego stanu zagospodarowania przestrzennego w kraju można wskazać z terenami Rokietnicy jako egzemplifikacją procesów statystycznie częstych. Pierwszą z tych tendencji jest urbanizacja wsi, w ramach którego procesu działania planistyczne są często sprowadzane do działań interwencyjnych, kojarzonych z action planning. Tendencja ta prowadzi do suburbanizacji lub marginalizacji rzeczywistego charakteru przestrzennego i do utraty potencjału wykształcenia mechanizmów zrównoważonego rozwoju, stanowiących fundament uregulowań przestrzennych wymieniony w preambule obecnie obowiązującej ustawy. Drugą tendencją jest proces konsolidacji struktur aglomeracyjnych, powiązanych z dużymi ośrodkami miejskimi, tu konkretnie z miastem Poznań. Ta z kolei prowadzi do wykształcenia aglomeracyjnej sieci powiązań, czyli redefinicji związków terenu obszarów ościennych względem struktur miejskich i innych struktur podmiejskich, koegzystujących w ramach tej samej aglomeracji.

KPKZ stwierdza, że Poznań posiada potencjał charakterystyczny do tzw. europolii, przy czym definicję tę formułuje jako „zbiór potencjalnych biegunów (ośrodków) rozwoju społeczno-gospodarczego, o znaczeniu europejskim, które w procesie konkurencji międzynarodowej (europejskiej) tworzyć będą coraz silniejsze węzły przedsiębiorczości i innowacji, oddziałujące na całą polską i europejską przestrzeń; powstawać one będą w procesie europejskiej konkurencji wartości miejsca dla lokalizacji kapitału i przedsiębiorczości” (KPKZ, 1999: 509). Dalej znajdujemy stwierdzenie, że „kryteriom europolii odpowiadają najpełniej największe polskie aglomeracje” (KPKZ, 1999: 545), a tu z pewnością znajdować należy Poznań, jako jeden z kilku wiodących polskich centrów. Potwierdzenie to znajduje się wcześniej w cytowanym dokumencie „... polski biegun Europy Środkowej koncentrujący aktywność społeczno-gospodarczą konkurencyjną w skali gospodarki europejskiej, położony w wieloboku pomiędzy Gdańskiem, Bydgoszczą, Poznaniem, Wrocławiem, Krakowem, Łodzią i Warszawą” (KPKZ, 1999: 543). Rokietnica jest w ścisłej strefie oddziaływania Poznania, należy do jego aglomeracji, a przynależność tę widać w formach utrudnionej, a mimo to charakterystycznej dla procesów ekspansji tkanki miejskiej i quasi miejskiej, urbanizacji Kiekrza, Rogierówka, Starzyn, Kobylnik i Rokietnicy, a także w presji inwestycyjnej wywieranej na pozostałe tereny zurbanizowane w sposób nieciągły. Naturalnie, w tej kwestii KPKZ nie kierunkuje działań przestrzennych, tylko diagnozuje wszczęty spontanicznie proces, mający swoje zarówno pozytywne (wysycenie infrastrukturą, wzrost nasycenia usługami podstawowymi, ulepszony dostęp do usług wyższego rzędu) jak i negatywne strony (suburbanizacja – efekt urban sprawl, nienadążanie rozwoju infrastruktury za rozwojem terenów zabudowy – inwestycyjnych, nadmierny pośpiech w realizacji zadań zagospodarowania przestrzennego, skutkujący obniżeniem jakości efektów przestrzennych).

Przesłanką bezpośrednią do działań w Gminie Rokietnica stają się zatem następujące elementy:

- uwzględnienie przewidywanych w KPKZ tendencji migracyjnych, także wykazanych w Prognozie ludności Polski wg województw na lata 1999-2030 (GUS, 2000: 532),
- wprowadzenie usług suplementarnych wobec usług podstawowych – perspektywiczne uzyskanie skutku w postaci zrównoważonego rozwoju Gminy dzięki dysponowaniu wybranymi, preferencyjnymi usługami wyższego rzędu, w stosunku do usług podstawowych,

- uwzględnienie powiązań aglomeracyjnych, polegające na koordynacji urbanizacji, jej dostosowaniu do faktycznych potrzeb z uwzględnieniem racjonalnego bufora migracyjnego, nie doprowadzające do nadmiernego rozdrobnienia infrastruktury,
- zachowanie kluczowych elementów środowiska przyrodniczego, zgodnie z promowaną w KPZK zasadą dopuszczającą silne przekształcenia w pasie "w Środkowej Polsce (od Poznania do Warszawy), z lokalnie zachowanymi walorami przyrodniczymi i tylko lokalnie wyraźnie zaznaczonym zaburzeniem równowagi ekologicznej" (KPZK, 1999: 526).

## **5.2. Przesłanki do zagospodarowania przestrzennego wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego**

Dokumentem planistycznym zawierającym uwarunkowania dotyczące obszaru Wielkopolski w jej granicach administracyjnych jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (PZPWW). Obecnie obowiązująca wersja dokumentu została uchwalona w 2010 roku, zmieniając poprzedni plan uchwalony w 2000 roku. Plan Województwa Wielkopolskiego w najnowszej edycji zawiera zapisy wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej Gminy Rokietnica, stanowiące bardziej aktualne ujmowanie zagadnień przestrzennych, dostosowane do tendencji charakterystycznych po upływie ponad 8 lat od momentu opracowania poprzedniego dokumentu.

PZPWW respektuje kluczowe aspekty zawarte w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju (KPZK). I w tym dokumencie miasto Poznań jako główny ośrodek rozwoju społeczno-gospodarczego, wraz z pobliskimi gminami, w tym z Gminą Rokietnica, ujęto jako składnik Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego. Jest to obszar województwa „obejmujący ośrodek metropolitalny Poznań wraz z sąsiadującym z nim zespołem jednostek osadniczych, powiązanych z metropolią trwałymi związkami funkcjonalno-przestrzennymi”.

W PZPWW wskazuje się, że „Centralna część województwa to obszar o wyjątkowych i wyróżniających go z całości regionu cechach. To Poznań oraz sąsiadujący z nim obszar funkcjonalny – zespół jednostek osadniczych, powiązanych trwałymi związkami funkcjonalno – przestrzennymi. W obszarze tym można wyróżnić główny rdzeń i strefę zewnętrzną ze znacznym udziałem użytków rolnych i obszarów cennych przyrodniczo.” (PZPWW – Uwarunkowania, 2010: 88). Opracowanie dla województwa wskazuje jednostki, które do obszaru metropolitalnego wliczono. Należy do nich 45 jednostek gminnych o zróżnicowanym statusie administracyjnym: 6 gmin miejskich, 21 gmin miejsko-wiejskich i 18 gmin wiejskich, a wśród gmin wiejskich znajduje się Gmina Rokietnica (PZPWW – Uwarunkowania, 2010: 89).

W ramach analiz Poznańskiego Obszaru Metropolitalnego przeprowadzono badania nad migracją w ruchu wewnętrznym - odnotowano proces odpływu ludności miejskiej, na korzyść ościennych terenów wiejskich. „Zjawisko to szczególnie widoczne jest w powiecie poznańskim. Wzrost liczby ludności terenów gmin podpoznańskich zmienia ich charakter z gmin rolniczych na zurbanizowane obszary ściśle połączone infrastrukturą i komunikacją z Poznaniem” (PZPWW – Uwarunkowania, 2010: 93)

„Charakterystycznym zjawiskiem będzie prognozowany spadek liczby mieszkańców dużych miast, przy jednoczesnych wysokich przyrostach liczby ludności w odpowiadających im powiatach ziemskich. Na taką tendencję wpływ będą miały przede wszystkim nasilające się ruchy migracyjne związane z procesem suburbanizacji. Najwyraźniej ten proces zarysuje się w Poznaniu i powiecie poznańskim.” (PZPWW – Uwarunkowania, 2010: 94)

PZPWW zawiera jednak także przesłanki do kształtowania lokalnej polityki przestrzennej. W szczególności dotyczy to trzech podstawowych wątków, z których jeden związany jest z Poznańskim Obszarem Metropolitalnym, drugi z kierunkami dla obszarów otaczających obszar miasta Poznania, traktowanych tu jako jednostki autonomiczne (autonomiczne

wskazania), a trzeci z listą zadań ponadlokalnych, które wiążą perspektywy zagospodarowania przestrzennego odmiennych jednostek administracji terytorialnej.

Pierwszy kierunek wyznacza postulat utworzenia POM. PZPWW upatruje w POM szansę na podniesienie rangi i konkurencyjności regionu w kraju i zagranicą. Zakłada się, że POM będzie oddziaływać na kształtowanie i funkcjonowanie struktury przestrzennej województwa. W związku z powyższym ustalenia kierunkowe dla zagospodarowania przestrzennego muszą uwzględniać wybrane zagadnienia (PZPWW – Kierunki Zagospodarowania, 2010: 261):

- szczegółowa analiza powiązań funkcjonalnych pomiędzy Poznaniem a otaczającym obszarem,
- analiza i wskazanie możliwości wzmocnienia funkcji metropolitalnych,
- analiza procesu suburbanizacji i określenie modelu rozwoju urbanistycznego POM,
- identyfikacja obszarów problemowych i konfliktów przestrzennych,
- określenie zasad realizacji wspólnych elementów polityki przestrzennej gmin w obszarze metropolitalnym,
- koncepcja spójnego systemu przyrodniczego i ochrona walorów przyrodniczych,
- koncepcja zintegrowanego transportu pasażerskiego w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym,
- budowa systemu regionalnych połączeń drogowych,
- rozwój POM jako centrum innowacji i technologii.

Drugi kierunek odnosi się do uwypuklenia – ku wielostronnej korzyści jednostek wchodzących w skład POM – różnic w cechach przestrzennych. W Gminach otaczających Poznań upatruje się szansę do podtrzymania potencjału przyrodniczego i pośrednio z nim związanego potencjału rekreacyjnego. Z pewnością jedną z tych Gmin jest Rokietnica – pomimo niewielkiej lesistości i niewielkiej powierzchni zajmowanej przez wody otwarte.

W tym kontekście PZPWW zawiera zarówno usankcjonowanie elementów składowych potencjału przyrodniczego, wyrażone w przywołaniu obszarów chronionych, to jest Pawłowicko–Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru Natura 2000 – obszary specjalnej ochrony ptaków, dolina Samicy: Oborniki, Rokietnica, Suchy Las, miasto Poznań. „Znaczna ilość obszarów objętych prawną ochroną w województwie wielkopolskim sprzyja rozwojowi rekreacji. Są to obszary o dominującym udziale naturalnych elementów i wyjątkowych cech środowiska przyrodniczego, charakteryzujące się niskim stopniem zurbanizowania...” (PZPWW – Uwarunkowania, 2010: 118).

Trzeci kierunek to po prostu uwzględnienie listy ważnych, a w niektórych przypadkach strategicznych działań ponadregionalnych. Dlatego plany lokalne winny uwzględniać potrzeby w skali regionalnej, zwłaszcza w zakresie realizacji magistrali gazociągowej  $\varnothing 250\text{mm}$  Szamotuły – Rokietnica (zamknięcie obwodu gazociągu  $\varnothing 250\text{mm}$  Lwówek – Sieraków – Szamotuły), infrastruktury drogowej w postaci drogi krajowej ekspresowej S-11, modernizacji linii kolejowej Poznań–Szczecin, wreszcie potrzeby realizacji obwodnic dla miejscowości położonych w osi drogi wojewódzkiej nr 184.

### **5.3. Bezpośrednie skutki przyjęcia Strategii Społeczno-Gospodarczego Rozwoju Gminy**

#### **Rokietnica dla ustaleń zagospodarowania przestrzennego**

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica powinno odzwierciedlać zapisy zawarte w Strategii Społeczno-Gospodarczego Rozwoju Gminy Rokietnica (SSGR). Jakkolwiek zagadnienia przestrzenne stanowią tylko jeden z wielu wątków SSGR, to kierunki działań administracyjnych, wspierania tendencji społecznych i gospodarczych, a także strategiczne decyzje związane z zachowywaniem elementów krajobrazu kulturowego

mają kluczowe, nadrzędne znaczenie wobec ustaleń Studium. Zadaniem Studium staje się konkretyzacja ogólnie zarysowanych idei, tak bezpośrednio jak i pośrednio związanych z zarządzaniem przestrzenią.

Analizy poprzedzające opracowanie finalne przyjętej SSGR obejmowały elementy partycypacji społecznej, głównie badań tendencji, opinii, preferencji. Ważne są opinie i waloryzacja cech Gminy jako jednostki samorządowej funkcjonującej w konkretnych uwarunkowaniach lokalizacyjnych. Za kluczowe problemy wynikające z negatywnych cech środowiska uznano braki uzbrojenia technicznego, niewłaściwą działalność samorządu, zły stan dróg i komunikacji oraz brak inwestycji gospodarczych. Ta sama grupa respondentów szanse rozwojowe znajduje w bardziej rozproszonej grupie odpowiedzi, co SSGR tłumaczy jako wielokierunkowy rozwój – uwzględniający zarówno profil wielofunkcyjny, jak i pozostawiający poszczególne funkcje we wzajemnej relacji opierającej się na harmonii. Grupa indagowanych radnych precyzyjnie określiła oczekiwania, definiując jako najpotrzebniejszy rozwój przemysłu i rzemiosła. Stowarzyszenia wsparły natomiast kierunek rozwojowy oparty na inwestycjach budowlanych zapewniających dopływ nowych mieszkańców – poprawę standardu życia na terenie Gminy. Istnieje także konsensus co do potrzeby realizacji zadań związanych z rozwojem sportu i rekreacji w połączeniu z rozwojem funkcji kulturalnych.

SSGR wykorzystała powyższe wskazania przy konstruowaniu zadań związanych z kierunkami rozwoju Gminy. Dokument wymienia następujące elementy niezbędne dla ukształtowania ładu przestrzennego:

- opracowanie koncepcji ładu przestrzennego Gminy,
- opracowanie koncepcji gospodarki nieruchomościami komunalnymi dla zapewnienia realizacji celów publicznych i pozyskania środków finansowych dla budżetu Gminy,
- opracowanie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych, w tym dotyczących terenów podlegających szczególnej ochronie,
- opracowywanie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów centrotwórczych i przeznaczonych pod usługi,
- optymalizacja działań w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dla zabezpieczenia potrzeb potencjalnych inwestorów,
- opracowanie programu ekonomicznych i organizacyjnych zachęt dla rozwoju działalności gospodarczej w Gminie.

Potrzeby infrastrukturalne są mocno wypukłone, bowiem Gmina Rokietnica definiuje w SSGR konieczność opracowania programów dla zarządzanych mediów, rozwoju i optymalizacji systemów gospodarki wodno-ściekowej, w tym z uwzględnieniem kanalizacji deszczowej, a także sieci elektroenergetycznej i gazowej. Za równie istotne zagadnienie uznaje się program i rozwój układu drogowego, w szczególności powiązania z drogami o znaczeniu ponadlokalnym.

Obok potrzeb użytkowych SSGR wymienia również kierunki równoczesnej ochrony i form korzystania z zasobów przyrodniczych, wskazując na Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu jako na teren o bardzo dużej atrakcyjności, możliwy do wykorzystania nie tylko jako teren o ściśle kontrolowanej antropopresji, ale właśnie jako źródło inicjowania rozwoju bazy turystyczno-rekreacyjnej. Sformułowano też postulat zwiększenia stopnia lesistości Gminy oraz zwiększenia obszarów zielonych uporządkowanych. W kontekście powyższych danych ujęto też program utworzenia gminnych ścieżek, szlaków dydaktycznych, pieszych i rowerowych na terenach o wysokich walorach przyrodniczo-kulturowych.

SSGR zauważa wysoki wskaźnik salda migracyjnego, jeden z wyższych w województwie wielkopolskim. Gmina upatruje w tym zarówno szanse rozwojowej jak i potencjalnych zagrożeń, roztropnie zwracając uwagę na konieczność wrażliwego na środowisko sposobu oddziaływania na zagospodarowanie przestrzenne.

## II. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

### 1. SKRÓCONA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Rokietnica należy do Powiatu Poznańskiego, Województwa Wielkopolskiego. W powiecie jest jedną z 17 gmin, spośród nich należy do grupy gmin posiadających wspólną granicę administracyjną z miastem Poznań. Położona jest na północny-zachód od Poznania, zarazem granica północno-zachodnia jest granicą powiatów poznańskiego i szamotulskiego, a północna poznańskiego i obornickiego. Gmina Rokietnica graniczy z terytorialnymi jednostkami samorządowymi tego samego szczebla przynależnymi do Powiatu Poznańskiego – od południowego zachodu z gminą Tarnowo Podgórne, od wschodu graniczy z gminą Suchy Las, przynależnymi do Powiatu Szamotulskiego – od zachodu z gminą Kaźmierz, od północnego zachodu z gminą Szamotuły, a także przynależnymi do Powiatu Obornickiego – od północy z gminą Oborniki. Granica z miastem Poznań wyznacza podział między Powiatem Poznańskim a miastem grodzkim Poznań. Zatem na szczeblu powiatowym Rokietnica przynależąc do Powiatu Poznańskiego graniczy z trzema innymi jednostkami powiatowymi. Szczególnym przypadkiem jest tu granica z Poznaniem, która dzieli miejscowość Kiekrz na dwie części, jedną stanowiącą część składową miasta, drugą przestrzennie integralnie związaną z pierwszą, ale administracyjnie odrębną w zakresie administracyjnego zarządu Gminy.

Pod względem geograficznym dominuje charakterystyczny krajobraz Niziny Wielkopolskiej, typowy dla Wysoczyzny Poznańskiej, która na terenie Gminy rozcięta jest dwoma podstawowymi dla Gminy ciekami wodnymi – niewielkimi rzekami Samicą „Pamiętkowską” na zachodzie i Samicą Kierską na wschodzie (dla potrzeb klarownego opisu przestrzennego pomija się w treści niniejszego dokumentu precyzję nazw geograficznych i zachodni odcinek Samicy Kierskiej o przebiegu z północy na południe do Jeziora Kierskiego określa się umownie jako Samicę "Pamiętkowską" – w odróżnieniu od Samicy Kierskiej, które to pojęcie zawęża się tu jedynie do odcinka wschodniego, o kierunku spływu wód z południa na północ). Obszar Gminy nie wykazuje znacznego zróżnicowania pod względem hipsometrycznym, niemniej lokalnie zdarzają się formacje terenowe z relatywnie dużymi różnicami względnymi mające postać jarów, obniżen lub miejscowych wyniesień i skarp.

Pod względem gospodarczym Gmina nadal zachowuje charakter rolniczy, w którym dominującą rolę odgrywają gospodarstwa indywidualne o areale nieprzekraczającym 10,0ha. Profil produkcyjny i usługowy stanowią ważne uzupełnienie, jednak ze znacznymi potrzebami Rokietnicy w zakresie rozbudowy potencjału produkcyjno-magazynowo-usługowego.

Dane statystyczne dla Gminy przedstawiają się następująco. Powierzchnia gminy Rokietnica wynosi około 7930,0ha, co stanowi 4,2% powierzchni powiatu poznańskiego (GUS 2006). Gminę podzieloną na 10 sołectw (Bytkowo-Sobota, Kiekrz-Pawłowice, Kobylniki, Krzyszkowo, Mrowino-Cerekwica, Napachanie-Dalekie, Przybroda, Rogierówko-Starzyny, Rokietnica, Żydowo-Rostworowo) zamieszkiwało w dniu 31 grudnia 2006 roku 9629 mieszkańców (GUS 2006), co dawało wówczas średnią gęstość zaludnienia na poziomie 121 osób/km<sup>2</sup>, a wg stanu na dzień 31 grudnia 2008 roku 10428 osób (dane UG Rokietnica), co daje średnią gęstość zaludnienia na poziomie niespełna 132 osób/km<sup>2</sup>. Ośrodkiem administracyjnym Gminy jest miejscowość Rokietnica stanowiąca centrum życia społeczno-gospodarczego i kulturalnego.

Dzieje gminy Rokietnica nierozzerwalnie wiążą się z dziejami kraju i regionu. Najdawniejsze ślady osadnictwa w okolicy pochodzą z okresu kultury łużyckiej. Najwcześniej w dokumentach pojawia się wieś Krzyszkowo, gdzie w 1157 roku Bolesław Kędzierzawy złożył hołd lenny cesarzowi niemieckiemu Fryderykowi Barbarossie. Rokietnica pojawia się w

dokumentach w 1253 roku, kiedy to książę Przemysław I nadał wieś w posiadanie klasztorowi w Obrze. Kolejne daty są związane z upamiętnieniem powstania nowych miejsc wokół Rokietnicy. W okresie od 1253 do 1400 roku w aktach odnotowano istnienie Cerekwicy, Bytkowa, Kiekrza, Napachania, Starzyn i Żydowa. Swój rozwój w XIX wieku zawdzięcza Rokietnica głównie korzystnemu położeniu przy linii kolejowej wiodącej z Poznania do Szczecina od 1831r., pierwszej linii kolejowej w Wielkopolsce.

## 2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

### 2.1. Bytkowo-Sobota

Bytkowo jest wsią powiązaną przestrzennie z główną miejscowością Gminy, Rokietnicą, natomiast Sobota jest wsią zlokalizowaną na wschód od Samicy Kierskiej, a więc po przeciwnej stronie cieką wodnego. Podstawowym zatem wyznacznikiem przestrzennym łączącym te dwie wsie jest kłamra przestrzenna, jaką obie miejscowości dają terenom cennym przyrodniczo, znajdującym się pod ochroną.

**Bytkowo** przestrzennie jest znacznie bardziej zurbanizowane. Jako bezpośrednia kontynuacja struktur Rokietnicy, która swoją wiodącą rolę umocniła właśnie kierunkiem przekształceń przestrzennych zmieniając cechy wiejskie stopniowo w cechy małego miasteczka, Bytkowo przejmując charakterystykę Rokietnicy – obecna jest tu struktura quasi-kwartałowa, z dość intensywnym wykorzystaniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej i średnio intensywnym wykorzystaniem na cele zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Bytkowa ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 310 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: kwartałowa niewykształcona

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem w kierunku wschodnim
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 2,0m do 4,0m ppt.
- 3) Obecność wypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy Kierskiej oraz uformowanie sztuczne (pole golfowe z kompozycją zieleni); Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu są elementami niezbędnymi w uwzględnianiu ochrony przyrodniczej
- 4) Obecność cieków wodnych: Samica Kierska wyznacza delimitację przestrzenną dla podstawowego dotąd kierunku ekspansji terenów zurbanizowanych (wschód).

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2400P, droga gminna do wsi Rostworowo, w znacznej mierze nieutwardzona
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (linia wysokiego napięcia)
  - gazowej: tak

- ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
- elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytovej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: gminna oczyszczalnia ścieków

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
- przestrzeni publicznej (SP): tak (niewielki plac zabaw w południowej części wsi)
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
- mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak
  - mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): nie
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usługowej (U): tak
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): sporadyczne występowanie przy zabudowie mieszkaniowej
  - usług rekreacji i turystyki (UT): tak (pole golfowe)
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak
  - obsługi komunikacyjnej (KS): nie
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

Należy podkreślić, że Bytkowo jest miejscowością, która w pełni zatraciła charakter wsi na rzecz struktury quasi-osiedlowej, charakterystycznej dla jednostek osadniczych przestrzennie i funkcjonalnie w pełni zależnych od ośrodków o charakterze lokalnego lub ponadlokalnego centrum. Niewielkie zróżnicowanie i zakres dostępnych profili przeznaczenia terenu, a także peryferyjne i bliskie względem Rokietnicy położenie czynią z Bytkowa strukturę uzupełniającą dla Rokietnicy, a proces scalania się przestrzennego rozpoczął się z pewnością ponad dekadę temu. Podstawowym problemem Bytkowa jest zapewnienie skomunikowania tego obszaru, nie wyposażonego dostatecznie w autonomiczne funkcje usługowe z terenem Rokietnicy (dotyczy to też części samej Rokietnicy) ze względu na położenie za terenami kolejowymi, a także problem nieuporządkowanej struktury kwartałowej, której połowiczne wykształcenie nosi znamiona przypadkowości – dyskomfort przestrzenny pogłębia brak czytelności w wytyczeniu przestrzeni publicznych, dróg publicznych, a także ich nieprawidłowe parametry (np. zbyt wąskie ulice w przypadku starej zabudowy wsi).



**Sobota** posiada odmienną strukturę, bardziej utrwalającą klarowny, korzystny pod względem krajobrazowym charakter wiejski. Sprzyja temu skonsolidowanie terenów objętych urbanizacją – przestrzenny układ typu ulicowego. Podstawową oś przestrzenną wyznacza tu droga powiatowa nr 2400P, przebiegająca w osi wschód-zachód i organizująca okoliczną zabudowę, która nie ma obecnie dynamicznej tendencji rozwojowej. Barrierami dla rozwoju przestrzennego od południa są tereny rezerwowane pod drogę ekspresową S-11 ale i przebiegająca praktycznie tuż za linią zabudowy magistrala gazowa, od zachodu dolina Samicy Kierskiej, a od północnego-zachodu kompleks leśny.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Soboty ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 203 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: ulicowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem w kierunku zachodnim
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,0m do 2,5m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy Kierskiej oraz kompleksem leśnym położonym na północ od wsi; Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu są elementami niezbędnymi w uwzględnianiu ochrony przyrodniczej
- 4) Obecność cieków wodnych: Samica Kierska wyznacza delimitację przestrzenną dla podstawowego dotąd kierunku ekspansji terenów zurbanizowanych (zachód).

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2400P, droga powiatowa nr 2426P w kierunku Pawłowic i Kiekrza, droga powiatowa nr 2428P w kierunku wsi Gołęczewo (poza granicami Gminy), droga gminna nieutwardzona (przez teren kompleksu leśnego) do wsi Rostworowo; transport zbiorowy – autobusowy
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): nie
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): tak (przestrzeń wokół i przed kościołem)
  - zieleni urządzonej (ZP): tak (przy kościele)
  - cmentarza (ZC): tak (teren wyodrębniony od obszarów zurbanizowanych)
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak (jako zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca, aczkolwiek użytkowana przez znaczną ilość mieszkańców Soboty)
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usługowej (U): tak (1 sklep)
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
  - usług sakralnych (UK): tak
  - usług sportu (US): tak (boisko)
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej (P): tak (zakład POZBRUK na wschodnim krańcu obszaru administracyjnego Soboty)
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

## **2.2. Kiekrz-Pawłowice**

Kiekrz i Pawłowice są miejscowościami powiązаныmi w sołectwo, niemniej charakteryzują się znacznie odrębnymi cechami przestrzennymi. Obie miejscowości są położone blisko siebie, rozdzielone jedynie niewaligicznym z punktu widzenia przyrodniczych cech środowiska przestrzennego, cennym początkiem doliny Samicy Kierskiej, przechodzącej w niewielkie jezioro Kierskie Małe i dalej biegnący ku północy nurt. Miejscowości obudowują szczerlnie ważne obszary zadrzewień, łąk, terenów podmokłych. Obszary ich urbanizacji obudowały granice Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**Kiekrz** jest obszarem, na którym obserwuje się typowe zjawiska wokółaglomeracyjne, gdzie tereny zurbanizowane Poznania kontynuują swoją ekspansję, w przeważającej mierze związaną z zabudową indywidualną, która tworzy niemal ciągłą wstęgę zabudowy aż po Rokietnicę. Gdyby nie ograniczenia infrastrukturalne, proces konsolidacji przestrzennej byłby jeszcze bardziej nasilony. W istocie w wielu miejscach stykowych pomiędzy Kiekrzem i Pawłowicami doszło do znacznego zbliżenia terenów zainwestowanych, pośród których nie dostrzega się już strefy nieciągłej, wolnej od obiektów kubaturowych (podkreślić tu trzeba, że wzdłuż drogi powiatowej nr 2424P kontynuację zabudowy utrzymano przez scalenie stref zurbanizowanych Kiekrza, Starzyn i Rokietnicy). Warto zauważyć, że Kiekrz jest jednostką osadniczą mającą podstawowy problem w postaci wydzielenia części miejscowości przynależnej do miasta Poznań, co komplikuje rozwój przestrzenny, uporządkowanie struktury, a także utrudnia zarządzanie bieżące i politykę związaną z racjonalizacją inwestycji gminnych na tym obszarze. Nadmienić tu trzeba, że Kiekrz jest najliczebniejszą jednostką po Rokietnicy, jeśli chodzi o ilość mieszkańców. Ponadto należy doliczyć integralnie powiązaną z zasadniczą miejscowością drobną strukturę uzupełniającą – Rogierówko.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Kiekrza ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 1950 (grudzień 2008) / dodatkowo 100 (grudzień 2008) dla Rogierówka

Struktura przestrzenna: nieregularna

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak (na terenie Gminy Rokietnica)

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: zróżnicowana, rozpięta pomiędzy dolinami cieków Samicy „Pamiętkowskiej” i Samicy Kierskiej, z uwzględnieniem skłonów w kierunku jeziora Kierskiego Małego oraz innych rozlewisk obecnych na terenie Gminy oraz terenie administracyjnym miasta Poznań
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,8m do 4,0m ppt.
- 3) Obecność wypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy Kierskiej ze znacznymi rozlewiskami (oczka wodne), Jezioro Kierskie Małe i Jezioro Kierskie jako wyznaczniki urzeźbienia terenu – wycięcia w skarpach; Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu są elementami niezbędnymi w uwzględnianiu ochrony przyrodniczej
- 4) Obecność cieków wodnych: Samica Kierska wypływająca z Jeziora Kierskiego w kierunku północnym, ciek wodny w pobliżu ulicy Admiralskiej i przecinający ulicę Podjazdową, na zachodzie Samica „Pamiętkowska” wyznacza skraj Kiekrza.

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2424P do Rokietnicy, droga powiatowa nr 2426P w kierunku Pawłowic i Soboty, ulica Podjazdowa jako komunikacja z Kobylnikami (stanowiąca równocześnie granicę administracyjną)
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (sieć wysokiego i sieć średniego napięcia – napowietrzne)
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak
  - optoelektronicznej: tak
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: stacja transformatorowa związana z siecią elektroenergetyczną (110kV; przy ul. Poznańskiej)

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie (na terenie Gminy)
  - zieleni urządzonej (ZP): nie (na terenie Gminy)
  - cmentarza (ZC): nie (na terenie Gminy)
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak (sporadycznie)
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak (pojedyncze zagrody)
  - mieszkaniowej rekreacyjnej (ML): tak (z tendencją przekształcania w MN)
  - usługowej (U): tak
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
  - usług sportu (US): tak (plac zabaw)
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak (głównie aktywizacja gospodarcza powiązana z terenami zabudowy mieszkaniowej – a więc pokrewna UD)
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

**Pawłowice** mają charakter wiejski, niemniej poddający się od pewnego czasu tendencji urbanizacyjnej, w szczególności niekorzystnemu rozwojowi zabudowy wzdłuż drogi powiatowej 2426P na odcinku Kiekrz-Pawłowice. Układ przestrzenny jest koncentryczny, wykorzystujący za punkt centralny skrzyżowanie drogi powiatowej z drogą gminną odchodzącą w kierunku wschodnim do gminy Suchy Las. Aneksem tej struktury przestrzennej jest część zabudowań położonych nieco na północ, pozostających w układzie ulicowym. Jest to stosunkowo proporcjonalna jednostka osadnicza otoczona terenami o charakterze rolniczym, poprzecinany liniami infrastruktury przebiegającymi ze wschodu na zachód.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Pawłowic ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 370 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: monocentryczna (część główna), ulicowa (część północna)

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem w kierunku zachodnim
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,8m do 1,5m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy Kierskiej; Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu są elementami niezbędnymi w uwzględnianiu ochrony przyrodniczej
- 4) Obecność cieków wodnych: Samica Kierska oraz Jezioro Kierskie Małe wyznacza delimitację przestrzenną dla podstawowego dotąd kierunku ekspansji terenów zurbanizowanych (zachód).

Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2426P w kierunku Soboty i Kiekrza, droga gminna nieutwardzona w kierunku granicy z gminą Suchy Las

- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (linie wysokiego i średniego napięcia)
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak
  - optoelektronicznej: tak
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej wielorodzinnej: tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak
  - usług sportu (US): tak (korty tenisowe)
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

### 2.3. Kobylniki

**Kobylniki** to wieś w południowej części Gminy, która utraciła swoją pierwotną strukturę przestrzenną w związku z procesem suburbanizacji, postępującej wskutek oddziaływania miasta Poznania. Składa się z części głównej położonej przy drodze wojewódzkiej i części historycznej położonej nieco na zachód od tej drogi.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla **Kobylnik** ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 342 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: kwartałowa, spontaniczna (część główna), ulicowa (część historyczna)

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem w kierunku wschodnim oraz lekkim wałem wysuniętym w kierunku Napachania
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,0m do 1,7m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy „Pamiętkowskiej”
- 4) Obecność cieków wodnych: Samica „Pamiętkowska” wyznacza delimitację przestrzenną dla kierunku ekspansji terenów zurbanizowanych (wschód)

Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga wojewódzka nr 184, droga powiatowa nr 2421P do Sadów, droga gminna do Kiekrza; komunikacja zbiorowa – autobusowa
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytovej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
    - przestrzeni publicznej (SP): nie
    - zieleni urządzonej (ZP): nie
    - cmentarza (ZC): nie
  - 2) Obecność zabudowy
    - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
    - mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak
    - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak (sporadyczne zagrody, zwłaszcza w Kobylnikach Małych)
    - mieszkaniowej rekreacyjnej (ML): nie
    - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
    - usług służby zdrowia i opieki społecznej (UM): tak (chirurgia plastyczna)
    - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak
- Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

## 2.4. Krzyszkowo

**Krzyszkowo** jest średniej wielkości wsią (dla terenu Gminy) położoną na północny-zachód od Rokietnicy. Jako ośrodek osadniczy wieś rozwijała się dotąd relatywnie harmonijnie, rozszerzając strukturę widłową (na rozjeździe głównych dróg gminnych na Rokietnicę i Mrowino, a także dodatkowych dróg na Żydowo i Rostworowo) i zachowując pierwotną miąższość zagrody w większości bloków zabudowy. Podstawową cechą Krzyszkowa jest centralne położenie głównej linii kolejowej Poznań-Szczecin, która w obliczu rozwoju i transformacji struktur transportowych, tj. jej modernizacji, jest podstawowym czynnikiem wzmacniającym negatywne oddziaływanie przestrzenne i komplikującym użytkowanie terenów. Wieś Krzyszkowo jest osadą o wykształconej formie przestrzennej i tożsamości.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Krzyszkowa ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 724 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: widłowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: tak - umowna

### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski
- 2) Poziom wód gruntowych: średni, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,8m do 2,4m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: nie
- 4) Obecność cieków wodnych: ciek bez nazwy odcinkowo i okresowo prowadzący wody w północnej części miejscowości

### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: drogi gminne łączące Krzyszkowo z Rokietnicą, Mrowinem-Cerekwicą, Żydowem i Rostworowem
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usługowej (U): tak
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
  - usługi kultury (UL): tak (świątlica wiejska)
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): nie
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

## 2.5. Mrowino-Cerekwica

**Mrowino**, średniej wielkości wieś, jest pod względem liczby ludności trzecią największą jednostką osadniczą w Gminie. Jej położenie w północno-zachodniej części Gminy, po zachodniej stronie doliny Samicy „Pamiętkowskiej” oraz częściowo po wschodniej stronie doliny (osiedle Zmysłowo) czyni z Mrowina niemal integralnie związanego z Cerekwicą ważny dla Gminy ośrodek skupiający istotne funkcje niezbędne dla mieszkańców, w tym zapewniając szybki dostęp do podstawowej infrastruktury oświatowej i medycznej.

Zasadniczy układ przestrzenny Mrowina rozwinął się w oparciu o skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z drogą powiatową nr 2423P do Rokietnicy, rozbudowując się niemal równomiernie, z lekką przewagą kierunku wschodniego. Mrowino uzupełniają obszary zabudowy położone wzdłuż nieczynnych torów kolejowych do Międzychodu, a także ciągnące się wzdłuż drogi gminnej doprowadzającej do drogi powiatowej nr 2422P łączącej Przybrodę z gminą Tarnowo Podgórne. Najsilniej ekspansja zabudowy dotarła do południowo-wschodniej strefy obrzeżnej zielonej wstęgi wzdłuż Samicy „Pamiętkowskiej”, w niepożądany sposób penetrując ten teren i przerywając ciągłość silnie aktywnych przyrodniczo lokalizacji. Mrowino jest też miejscowością ogniskującą życie gospodarcze Gminy, korzystając z sąsiedztwa drogi wojewódzkiej oferuje bowiem względnie atrakcyjne obszary dla aktywizacji gospodarczej i zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Mrowina ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 838 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: widłowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: umowna (zbieg głównych ulic)

Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem terenowym opadającym w kierunku wschodnim
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,0m do 2,2m ppt.



- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park przydworski, kompleksy leśne przy Samicy „Pamiętkowskiej”)
- 4) Obecność cieków wodnych: na wschód od głównej części miejscowości Samica „Pamiętkowska” oraz seria powiązanych cieków przebiegających prostopadle do doliny Samicy, lokalnie stawy

Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga wojewódzka nr 184, droga powiatowa nr 2423P do Rokietnicy, drogi gminne utwardzone i nieutwardzone prowadzące do Dalekiego i do Krzyszkowa, także przez Cerekwicę droga powiatowa nr 1865P do Przybrody; komunikacja zbiorowa – autobusowa
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usługowej (U): tak
  - usług administracyjnych i użyteczności publicznej (UA): tak (OSP – Mrowino)
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
  - usług sakralnych (UK): nie (kościół w pobliskiej Cerekwicy)
  - usług oświaty i nauki (UN): tak (szkoła podstawowa)
  - usług sportu (US): tak (tereny otwarte – plac zabaw przy szkole)
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej (P): tak
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak
  - obsługi komunikacyjnej (KS): tak
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

**Cerekwica** jest najbardziej specyficzną jednostką osadniczą, głównie ze względu na dyspersję obszarów zabudowy i ich przemieszanie z terenami zieleni. Ten stan rzeczy jest skutkiem procesu niepowstrzymanej a nagannej ekstensywnej konsumpcji terenów o dużych walorach przyrodniczych, które bezpowrotnie zostały zdewastowane pozostawiając niezborną, pozbawioną integralności, niezbędnych powiązań tak komunikacyjnych, jak infrastrukturalnych połączeń. Skutki permisywizmu planistycznego doprowadziły do stanu, w którym ani nie udało się zachować tych cech, które przyciągnęły tu użytkowników, ani też nie skonstruowano uzasadnienia dla wspierania rozwoju zabudowy na tym obszarze. Jest to najbardziej negatywny (tak w założeniach, warunkach realizacji jak rezultatach) przykład działań planistycznych "przyjaznych potrzebom właścicieli gruntów i ich nabywcom", z pewnością pozbawionych refleksji nad perspektywnym, dziś obserwowalnym rozwojem stanu tego terenu. Rozproszenie zabudowy uniemożliwia racjonalne zaplanowanie dróg utwardzonych, rozwoju infrastruktury.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Cerekwicy ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 365 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: nieregularna, nieciągła

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem terenowym opadającym w kierunku wschodnim
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,6m do 1,6m ppt.
- 3) Obecność wypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park przydorski, kompleks leśny w centralnej, północno wschodniej i północnej części miejscowości)
- 4) Obecność cieków wodnych: na wschód od miejscowości Samica „Pamiętkowska” oraz seria powiązanych cieków przebiegających prostopadle do doliny Samicy, lokalnie stawy, ponadto za granicą gminy Szamotoły Jezioro Pamiętkowskie

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga wojewódzka nr 184, droga powiatowa nr 1865P do Przybrody, drogi gminne utwardzone i nieutwardzone prowadzące do Dalekiego i do Krzyszkowa; komunikacja zbiorowa – autobusowa
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytovej): nie
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie

- optoelektronicznej: nie

4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

1) Obecność elementów zagospodarowania

- przestrzeni publicznej (SP): tak (przestrzeń przy kościele)

- zieleni urządzonej (ZP): nie

- cmentarza (ZC): tak

2) Obecność zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak

- mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak

- mieszkaniowej rekreacyjnej (ML): tak (zespoły domów letniskowych)

- usługowej (U): tak

- usług kultury (UL): tak (klub sołecki)

- usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak

- usług sakralnych (UK): tak (kościół w Cerekwicy)

- usług oświaty i nauki (UN): nie (szkoła podstawowa w pobliskim Mrowinie)

- usług sportu (US): tak (boisko do piłki nożnej)

- obsługi komunikacyjnej (KS): tak

3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2 (max 3)

## 2.6. Napachanie-Dalekie

**Napachanie** położone u zbiegu drogi wojewódzkiej i dwóch dróg powiatowych oryginalnie koncentrowało swoją zabudowę przy tych dwu rozwidleniach. Tu zlokalizowany jest istotny dla tożsamości przestrzennej Napachania zespół dworsko-parkowy, w północnej części miejscowości. Niemniej dalszy rozwój przestrzenny zintensyfikował się głównie wzdłuż drogi do Rokietnicy (nr 2400P), ku wschodowi, wprowadzając dość gęstą zabudowę w głąb, bez odpowiedniego przygotowania uzbrojenia terenu i właściwie wykształconych podziałów geodezyjnych. Tu zabudowa uformowana została w głęboko odchodzące od drogi powiatowej pasy, wrzynające się też silnie pomiędzy tereny leśne, fragmentarycznie eliminując ich potencjał biologiczny (vide pas leśny u południowo-wschodniego skraju miejscowości). Silnie zarysowuje się tendencja zabudowy kroczącej w kierunku Rokietnicy, niemal łącząca się z analogicznie ekspandującą zabudową głównej miejscowości gminnej.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Napachania ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 487 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: widłowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak (ze względu na specyfikę struktury przestrzeni przy zbiegu głównych dróg nie pełni zwykłej roli)

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

1) Konfiguracja terenu: płaski, ze skłonem terenowym opadającym w kierunku wschodnim

- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,6m do 1,4m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park podworski, kompleks leśny na południe, południowy-wschód i wschód od centralnej części miejscowości)
- 4) Obecność cieków wodnych: na wschód od miejscowości Samica „Pamiętkowska” oraz staw i dwa cieków prostopadłe do Samicy

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga wojewódzka nr 184, droga powiatowa nr 2423P do Rokietnicy, droga powiatowa nr 2404P do Tarnowa Podgórnego; komunikacja zbiorowa – autobusowa
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak (południowym skrajem miejscowości)
  - optoelektronicznej: tak (południowym skrajem miejscowości)
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): nie
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usługowej (U): tak
  - usług administracji i użyteczności publicznej (UA): tak (OSP – Ochotnicza Straż Pożarna)
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak
  - usług oświaty i nauki (UN): tak (gimnazjum), boisko sportowe ORLIK
  - usług w zieleni (UZ): nie
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak (wykorzystanie zabudowy popegeerowskiej, w tym magazynów na cele działalności gospodarczej)
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2 (max 3)

**Dalekie** to najmniejsza wieś Gminy. Prosta struktura zgrupowanych wzdłuż jednej ulicy zabudowań wyczerpuje opis tej jednostki osadniczej, która nie posiada znamion jednostki samodzielnej i funkcjonuje zasadniczo w oparciu o Napachanie, w mniejszym stopniu o Mrowino i Kobylniki. Obszar monofunkcyjny, powiązany z rolniczą przestrzenią produkcyjną terenów Gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Dalekiego ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 36 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: ulicowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki i średni, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,2m do 1,9m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: nie
- 4) Obecność cieków wodnych: nazwy liczne, drobne cieki (poza terenami zurbanizowanymi)

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: drogi gminne utwardzone i nieutwardzone prowadzące do Napachania, Mrowina i do gminy Tarnowo Podgórne
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak, linie wysokiego napięcia 110kV (na południe od Dalekiego, w pewnej odległości od terenów zabudowy)
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak (południowym skrajem miejscowości)
  - optoelektronicznej: tak (południowym skrajem miejscowości)
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): nie
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie

- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

## 2.7. Przybroda

**Przybroda** to wieś w północno-zachodniej części Gminy, na granicy z gminą Kaźmierz i blisko granic gmin Szamotuły i Tarnowo Podgórne. Stosunkowo zwarty, widlasty, ale asymetryczny układ przestrzenny rozłożył się w kierunkach południowym i zachodnim wzdłuż spotykających się tu dróg powiatowych (1865P, 2422P), tworzących T-kształtne skrzyżowanie. Ważniejszy jest ciąg wzdłuż drogi do Kaźmierza, na północ od którego rozciąga się najpierw park podworski, a później powiązane z tutejszą zabudową niemieszkalną sady. Jedynie w niewielkim stopniu Przybroda wykształciła funkcje zaspokajające pierwsze potrzeby mieszkańców, gros tych funkcji realizuje skutecznie pobliskie Mrowino z Cerekwicą. Od południa obszar ekspansji przestrzennej zamyka nieczynna dziś linia kolejowa, a od zachodu granica Gminy.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Przybrody ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 384 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: widłowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, z niewielkim sfalowaniem powierzchni terenu w kierunku północnym
- 2) Poziom wód gruntowych: średni, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,9m do 3,4m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park podworski z dębami)
- 4) Obecność cieków wodnych: ciek bez nazwy przebiegający przekątnie z północnego-wschodu na południowy-zachód

### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 1865P z Mrowina do Kaźmierza, droga powiatowa nr 2422P do Kokoszczyzna i dalej do Góry
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie

- wodociągowej: tak
- kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): nie
- kanalizacyjnej deszczowej: nie
- optoelektronicznej: nie

4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

1) Obecność elementów zagospodarowania

- przestrzeni publicznej (SP): półpubliczna, powiązana z obiektami użytkowymi przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
- zieleni urządzonej (ZP): tak (park podworski)
- cmentarza (ZC): nie

2) Obecność zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
- mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak (pojedyncze obiekty)
- mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak
- mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
- usługowej (U): tak
- usług kultury (UL): nie
- usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak (sklep spożywczo-przemysłowy)
- usług oświaty i nauki (UN): tak (budynki użytkowane przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu, baza noclegowa dla studentów AR, powiązane z podstawową funkcją naukową komercyjne wykorzystanie terenów sadowniczych)
- usług sportu (US): tak (boisko do piłki nożnej)

3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2 (max 4)

## 2.8. Rogierówko-Starzyny

Rogierówko i Starzyny są miejscowościami powiązаныmi w sołectwo, niemniej charakteryzują się silnym powiązaniem cechami przestrzennymi i bliskością położenia z Kiekrzem, a wręcz zlewaniem się terenów zurbanizowanych w jedną całość z brakiem możliwości wyodrębnienia podziału na oddzielne jednostki (szczególnie zależność ta uwidacznia się w przypadku Rogierówka). Miejscowości te oddzielone są od siebie magistralą ropociągową i siecią wysokiego napięcia.

**Starzyny** to niewielka wieś składająca się ze zgrupowanej zabudowy usytuowanej w szczególności wzdłuż i po obu stronach Traktu Napoleońskiego. Południowy i wschodni skraj Starzyn wyznaczają ciągi linii elektroenergetycznych i magistrala ropociągowa. Teren niegdyś rolniczy, jest w obecnej sytuacji przekształcany i pomimo małej populacji samej wsi stanowi ogniwo rozprzestrzeniania się zabudowy jednorodzinnej.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Starzyn ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 88 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: monocentryczna zaburzona

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: zróżnicowana, rozpięta pomiędzy dolinami cieków Samicy „Pamiętkowskiej” i Samicy Kierskiej, z uwzględnieniem skłonów w kierunku jeziora Kierskiego Małego oraz innych rozlewisk obecnych na terenie Gminy oraz terenie administracyjnym miasta Poznań
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,8m do 4,0m ppt.
- 3) Obecność wypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy „Pamiętkowskiej”
- 4) Obecność cieków wodnych: ciek wodny w pobliżu ulicy Poznańskiej i ulic Poznańskiej a Starzyńskiej, oraz w południowej części pomiędzy Starzynami a Rogierówkiem

Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga gminna wpadająca w drogę powiatową nr 2424P do Rokietnicy i Kiekrza, ulica Poznańska / Trakt Napoleoński jako połączenie z Rokietnicą i Mrowinem oraz Kiekrzem
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (sieć wysokiego napięcia – napowietrzne)
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak (od południa)
  - optoelektronicznej: tak (od południa)
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak (pojedyncze zagrody)
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): nie
  - zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): nie
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2



**Rogierówko** to wieś granicząca od południa z miastem Poznań, składająca się ze zgrupowanej zabudowy usytuowanej w szczególności w ścisłej bliskości Samicy „Pamiętkowskiej”, oraz nowej zabudowy, poprzecinanej liniami elektroenergetycznymi i magistralą gazociagową, kroczącej w kierunku Kiekrza i zlewającą się z tą jednostką osadniczą

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Rogierówka ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 100 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: monocentryczna zaburzona

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

#### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: zróżnicowana, ukształtowana ze skłonem w kierunku Samicy „Pamiętkowskiej”
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,8m do 4,0m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak – naturalne, związane z doliną Samicy „Pamiętkowskiej”
- 4) Obecność cieków wodnych: tak – Samica „Pamiętkowska” wyznacza delimitację przestrzenną dla kierunku ekspansji terenów zurbanizowanych (zachód)

#### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga gminna do Starzyn, droga gminna (stanowiąca granicę Gminy) w kierunku Kobylnik, ulica Poznańska / Trakt Napoleoński jako połączenie z Rokietnicą i Mrowinem oraz Kiekrzem
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (sieć wysokiego napięcia – napowietrzne)
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: tak (od południa)
  - optoelektronicznej: tak (od południa)
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: tak
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytovej): tak
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

#### Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): nie
  - zieleni urządzonej (ZP): nie
  - cmentarza (ZC): nie
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak

- mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
- usług drobnych i drobnego handlu (UD): nie
- zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak (pojedynczy obiekt)

3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

## 2.9. Rokietnica

**Rokietnica** jest główną miejscowością Gminy, tu mieści się Urząd Gminy – siedziba władz. To najludniejsza miejscowość, zarazem najbardziej rozwinięta przestrzennie, bezpowrotnie utraciła już charakter wiejski, przekształcając się w quasi-miasteczko. Status wsi, wynikający już tylko z atrybutu prawnego (jak dotąd), nie jest odzwierciedlony w strukturze przestrzennej, układzie zabudowy, zgrupowanej w kilkunastu obszarach o zróżnicowanej charakterystyce indywidualnej. Są tu zarówno osiedla realizowane w sposób zorganizowany, jak i powstałe spontanicznie, wskutek działań budowlanych o podłożu indywidualnym, gospodarczym. Są obszary o układzie kwartałowym, ulicowym, wreszcie nieregularnym, niestety ze szkodą dla jakości przestrzeni powielające ślepo podziały własnościowe w sposób pozornie maksymalizujący powierzchnię zdatną do użytkowania na cele inwestycyjne. Jednym z kluczowych problemów Rokietnicy jest jednak brak wyraźnego punktu ogniskującego przestrzeń, który dla tej wielkości miejscowości jest kluczowy, by integrować życie społeczno-kulturalne i tym samym aktywizować życie gospodarcze w pełniejszy sposób. Niemal dendryczny jest rozkład pasm zabudowy wzdłuż dróg powiatowych, w stronę Rostworowa, Mrowina, Krzyszkowa, Napachania, Starzyn z Kiekrzem i Bytkowa, gdzie najmniej czytelna jest granica między miejscowościami. Rokietnica jest położona niemal w samym środku terenów Gminy, skupiając istotne funkcje niezbędne dla mieszkańców, w tym podstawową infrastrukturę oświatową i medyczną, komunikacyjną i pełnię obsługi infrastrukturalnej.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Rokietnicy ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 3412 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: złożona, quasi-miejska (miasteczkowa), fragmentarycznie kwartałowa, fragmentarycznie nieregularna lub w lokalnych układach ulicowych

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: tak, lecz z zastrzeżeniem niepełnego wykształcenia przestrzennej identyfikacji (otoczenie kościoła, plac u zbiegu dróg powiatowych nr 2400P i 2425P)

### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, z miejscowymi sfałowaniem
- 2) Poziom wód gruntowych: średni, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,8m do 7,0m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park przydworski)
- 4) Obecność cieków wodnych: niewielki ciek przebiegający z północy na południe

### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2400P z Napachania do Złotkowa w gminie Suchy Las, droga powiatowa nr 2423P do Mrowina, droga powiatowa nr 2424P do Kiekrza, droga powiatowa nr 2425P do Żydowa, drogi gminne utwardzone i nieutwardzone prowadzące do Starzyn i do Krzyszkowa (tzw. Trakt Napoleoński), alternatywna droga do Krzyszkowa; komunikacja zbiorowa – autobusowa, kolejowa (stacja kolejowa Rokietnica – ruch lokalny)

2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej

- elektroenergetycznej: tak (w południowo-wschodnim narożniku obszaru administracyjnego wsi Rokietnica)
- gazowej: tak
- ciepłowniczej: nie
- ropociągowej: nie
- optoelektronicznej: nie

3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej

- elektroenergetycznej: tak
- gazowej: tak
- ciepłowniczej: nie
- wodociągowej: tak
- kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak
- kanalizacyjnej deszczowej: tak (częściowo)
- optoelektronicznej: nie

4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

1) Obecność elementów zagospodarowania

- przestrzeni publicznej (SP): tak (teren przy Urzędzie Gminy, teren u zbiegu dróg powiatowych, park,, teren przy kościele, teren przyszkolny)
- zieleni urządzonej (ZP): tak (park przydworski)
- cmentarza (ZC): tak

2) Obecność zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
- mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak
- mieszkaniowej zwartej (jedno i wielorodzinnej; MZ): tak
- mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak
- mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
- usługowej (U): tak
- usług administracyjnych (UA): tak
- usług kultury (UL): tak
- usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak (występują często w powiązaniu z innym typem zabudowy)
- usług sakralnych (UK): tak
- usług oświaty i nauki (UN): tak
- usług sportu (US): tak
- usług rekreacji i turystyki (UT): tak
- zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywizacji gospodarczej (PA): tak (głównie aktywizacja gospodarcza powiązana z terenami zabudowy mieszkaniowej – a więc pokrewna UD)
- obsługi komunikacyjnej (KS): tak

3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2 (max 3)

## 2.10. Żydowo-Rostworowo

**Żydowo** to wieś najdalej na północ wysunięta spośród wszystkich jednostek osadniczych Gminy. Posiada ona nietypową, widłową strukturę przestrzenną, rozwijaną jednak jednostronnie, wzdłuż dwóch dróg powiatowych. Przeciwwagą dla tej zabudowy jest założenie dworsko-parkowe, terytorialnie porównywalne ze zurbanizowaną częścią wsi. Na północ rozciągają się tereny upraw i hodowli związanej z produkcją rolną, a w podstawowe, historyczne zamierzenie, wkomponowany jest zabytkowy kościół. Zabudowa Żydowa składa się z obiektów jedno i wielorodzinnych, z których te ostatnie prezentują substandard mieszkaniowy, na szczęście nie dominujący przestrzennie (podobnie jak w sąsiednim Rostworowie). Zabudowa ma niewielką miąższość i niewiele jest tu obiektów usługowych, mogących zapewnić autonomię miejscowości.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Żydowa ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

Status: wieś

Ilość mieszkańców: 430 (grudzień 2008)

Struktura przestrzenna: widłowa

Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

### Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski, z niewielkim zagłębieniem (staw) w centralnej części miejscowości
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 1,5m do 1,9m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park podworski z dębami)
- 4) Obecność cieków wodnych: stawy przy parku podworskim

### Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 1859P do Pamiątkowa, droga powiatowa nr 2425P do Rokietnicy, droga powiatowa nr 2427P do Chłudowa, drogi gminne nieutwardzone do Krzyszkowa i na północ do wsi Nieczajna (gmina Oborniki)
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: nie
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej
  - elektroenergetycznej: tak
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - wodociągowej: tak
  - kanalizacyjnej sanitarnej (bytovej): nie
  - kanalizacyjnej deszczowej: nie
  - optoelektronicznej: nie
- 4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: brak

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

- 1) Obecność elementów zagospodarowania
  - przestrzeni publicznej (SP): umowna (przestrzeń u zbiegu drogi powiatowej nr 1859 i drogi gminnej do Krzyszkowa)
  - zieleni urządzonej (ZP): tak (park podworski)
  - cmentarza (ZC): tak (położony przy drodze do Krzyszkowa)
- 2) Obecność zabudowy
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
  - mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak
  - mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
  - usług drobnych i drobnego handlu (UD): tak (1 sklep)
  - usług sakralnych (UK): tak (kościół)
  - usług sportu (US): tak (boisko)
- 3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2 (max 3)

**Rostworowo** rozwinęło się głównie wzdłuż drogi gminnej o przebiegu wschód-zachód. Zabudowa Rostworowa składa się z obiektów jedno i wielorodzinnych, z których te ostatnie prezentują substandard mieszkaniowy, na szczęście nie dominujący przestrzennie (podobnie jak w sąsiednim Żydowie). Zabudowa ma niewielką miąższość i prawie nie ma tu usług, mogących zapewnić autonomię miejscowości. Na terenie Rostworowa istniało założenie dworskie, które zostało – metodą faktów dokonanych – przekształcone w zabudowę wielorodzinną, substandardową.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla Rostworowa ustalono następujące atrybuty funkcjonalne, urbanistyczne i architektoniczne:

- Status: wieś
- Ilość mieszkańców: 389 (grudzień 2008)
- Struktura przestrzenna: ulicowa
- Wykształcona centralna przestrzeń miejscowości: brak

Dane dotyczące uwarunkowań fizjograficznych

- 1) Konfiguracja terenu: płaski
- 2) Poziom wód gruntowych: wysoki, z hydroizobatami występującymi średnio w przedziale 0,9m do 1,9m ppt.
- 3) Obecność uwypuklonych krajobrazowo form zieleni: tak (park podworski z dębami)
- 4) Obecność cieków wodnych: brak

Dane dotyczące uwarunkowań infrastrukturalnych

- 1) Obsługa komunikacyjna: droga powiatowa nr 2425P do Rokietnicy, drogi gminne nieutwardzone do Krzyszkowa i przez kompleks leśny do Soboty
- 2) Obecność sieci infrastruktury przesyłowej
  - elektroenergetycznej: tak (przy wschodniej granicy zabudowy miejscowości)
  - gazowej: nie
  - ciepłowniczej: nie
  - ropociągowej: nie
  - optoelektronicznej: nie

3) Obecność sieci infrastruktury lokalnej

- elektroenergetycznej: tak
- gazowej: tak (tereny położone w południowej części wsi, przy granicy z Rokietnicą)
- ciepłowniczej: nie
- wodociągowej: tak
- kanalizacyjnej sanitarnej (bytowej): tak (tereny położone w południowej części wsi, przy granicy z Rokietnicą)
- kanalizacyjnej deszczowej: nie
- optoelektronicznej: nie

4) Ważniejsze obiekty infrastrukturalne: ujęcie wody podziemnej

Dane dotyczące profilu funkcjonalnego – przeznaczenia terenów

1) Obecność elementów zagospodarowania

- przestrzeni publicznej (SP): nie
- zieleni urządzonej (ZP): nie
- cmentarza (ZC): nie

2) Obecność zabudowy

- mieszkaniowej jednorodzinnej (MN): tak
- mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MV): tak
- mieszkaniowej wielorodzinnej (MW): tak (pojedyncze obiekty)
- mieszkaniowej zagrodowej (siedliskowej; MR): tak
- obsługi komunikacyjnej (KS): tak

3) Przeważająca ilość kondygnacji w zabudowie: 2

### 3. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Na podstawie analizy dokumentu jakim jest Koncepcja Ładu Przestrzennego Gminy Rokietnica, możemy przytoczyć kilka ważnych założeń które trafnie opisują stan ładu przestrzennego Gminy a także wymogi jego ochrony.

Odnosnie środowiska naturalnego znajdujemy określenie że „Obszary gminy cechujące się cennymi walorami przyrodniczymi i widokowymi, które wymagają przemyślanej ochrony i odrodzenia biologicznego. Realizacja przemyślanej strategii ochrony i odrodzenia środowiska naturalnego pozwoli zachować na terenie gminy rzadkie i ginące gatunki roślin i zwierząt oraz przyczyni się do uatrakcyjnienia gminy, prawidłowego jej rozwoju i funkcjonowania oraz bezpiecznej i zdrowej egzystencji mieszkańców”. Jako jeden z elementów strategii ochrony wskazano utworzenie Wielkopolskiego Parku Botanicznego. „Ze względu na unikalne i atrakcyjne walory krajobrazowe oraz bogaty i cenny skład gatunkowy floty i fauny gminy można uważać za wskazane wszelkie działania w kierunku utworzenia we fragmencie doliny Samicy Kierskiej „Wielkopolskiego Parku Botanicznego Pawłowice”

W Koncepcji zwrócono również uwagę na ochronę dziedzictwa historyczno-kulturowego. „Na terenie Gminy szczególnej ochronie powinny podlegać zespoły pałacowe i dworsko-pałacowe wraz z historyczną zabudową, folwarków tworzące kompozycyjnie i historycznie jedną całość”, a także wskazano charakter dalszej zabudowy i rozbudowy istniejących jednostek osadniczych. „Istotą przekształceń obszarów zabudowanych na terenie Gminy Rokietnica, powinno być zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy. Forma architektoniczna nowoprojektowanych budynków oraz rozbudowa

już istniejących nie powinna stanowić elementu dysharmonijnego, powinna nawiązywać do architektury tradycyjnej, wiejskiej i małomiasteczkowej. Wiejska architektura powinna harmonizować z przestrzenią krajobrazu wiejskiego i chronić jego pejzaż.”

## **4. STAN CAŁOKSZTAŁTU ŚRODOWISKA NATURALNEGO ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA**

### **4.1. Walory krajobrazowe**

Teren Gminy nie należy do bardzo zróżnicowanych pod względem hipsometrycznym i jedynie w niektórych obszarach można znaleźć uformowania terenu o dużych różnicach względnych w relacjach wzajemnych wysokości. Literatura przedmiotu wyróżnia część wysoczyznową porożcinaną relatywnie głęboko wciętych dolinami – w zachodniej części doliną Samicy „Pamiętkowskiej”, we wschodniej doliną Samicy Kierskiej. Szerokość każdej z tych dolin wynosi około 1 km, a ich długość z południa na północ pokonuje obszar całej Gminy.

W części wschodniej i centralnej Gminy diagnozuje się formy charakterystyczne dla wysoczyzny falistej o wysokościach względnych 2,0m-5,0m. Na pozostałym obszarze występuje wysoczyzna morenowa płaska o niewielkich różnicach wysokości, rzędu 2,0m.

Rzędne terenu mieszczą się pomiędzy skrajnymi wartościami wyznaczanymi przez dwa wysokościowe bieguny Gminy Rokietnica: najniższy punkt, to dolina Samicy Kierskiej pograżająca się w wysoczyźnie coraz bardziej ku północy, by osiągnąć rzędną 66,0m n.p.m., natomiast najwyższy punkt, to pagórek morenowy zlokalizowany przy Trakcie Napoleońskim między Starzynami i Rokietnicą, z rzędną 107,6m n.p.m. Poza tymi ekstremami, dającymi niewielką rozpiętość wysokości względnych w granicach Gminy 41,6m, wysokość 100,0m n.p.m. jest przekroczona tylko we wschodniej części Gminy, na granicy z gminą Suchy Las. Większa część Gminy zajmuje rzędne pomiędzy 80,0m n.p.m. a 100,0m n.p.m., co wskazuje na niskie lub umiarkowane rozróżnienie terenu.

Rzędna powierzchni wody w Jeziorze Pamiętkowskim (zgodnie z oznaczeniami w materiałach źródłowych) wynosi 75,0m n.p.m., a w Jeziorze Kierskim 72,0m n.p.m. Samica „Pamiętkowska” toczy wodę leniwie w kierunku południowym, przeciwnie Samica Kierska wypływa z Jeziora Kierskiego i płynie w kierunku północnym. Według typologii krajobrazów (Richling, 1996) w granicach administracyjnych Gminy Rokietnica wyróżniamy krajobraz glacialny nizin oraz krajobraz dolin i obniżeń zalewowych.

Na krajobraz składają się również inne składniki, w tym w szczególności specyfika wykorzystania terenu, względnie zachowania jego naturalnej formy. Największy udział w tej taksonomii mają formy użytków rolnych, lasów, wód, terenów komunikacyjnych i terenów zurbanizowanych pod zabudowę. Powierzchnia użytków rolnych w Gminie w 2005 roku stanowiła 80,41% ogólnej powierzchni gminy, co na tle średniej wartości dla województwa (66,05%) jest wartością wysoką i wskazuje na typowo rolniczy charakter. Tereny komunikacyjne i osiedlowe stanowią niecałe 9% powierzchni, co jest wartością zbliżoną do średniej województwa (7,43%). Obserwując zmiany w użytkowaniu terenu w latach 1989-2005 zauważalna jest tendencja przyrostu terenów zurbanizowanych, zwłaszcza terenów osiedlowych, oraz proporcjonalnego spadku terenów użytkowanych rolniczo.

Główne kompleksy leśne w granicach gminy zlokalizowane są w dolinach Samicy Kierskiej, (w okolicach Małego Jeziora Kierskiego oraz na wschód od Rostworowa) oraz Samicy „Pamiętkowskiej” (pomiędzy Kobylnikami i Napachaniem,

na północ od Mrowina oraz na północ od Napachania). Lesistość gminy wynosi zaledwie 7,9%, co w porównaniu ze średnią lesistością powiatu 22,2% jest wartością małą.

Tabela 3

Najważniejsze zmiany zagospodarowania ziemi w Gminie Rokietnica w latach 1989-2005

Typ obszarów	1989	1995	2000	2005
<b>Użytki rolne</b>	83,50	82,70	80,70	80,41
<b>Lasy</b>	7,86	7,51	7,62	7,75
<b>Wody</b>	1,12	1,10	1,17	1,14
<b>Tereny komunikacyjne</b>	3,02	3,20	3,45	3,63
<b>Tereny inwestycyjne – pod zabudowę</b>	2,80	3,40	5,10	5,30

Źródło: Ewidencja gruntów.

## 4.2. Klimat

Warunki klimatyczne omawianego obszaru kształtowane są przez masy powietrza polarno-morskiego, które pojawiają się tutaj z częstością około 80% jesienią, 85% latem, a 69% wiosną i zimą. Cechami charakterystycznymi tego klimatu są stosunkowo małe roczne amplitudy temperatury powietrza, wczesna wiosna, długie lato, łagodna i krótka zima z nietrwałą na ogół pokrywą śnieżną (Okolowicz, w Bartkowski, 1970). Znacznie rzadziej w omawianym terenie pojawiają się masy powietrza polarno-kontynentalnego.

W podziale Polski na regiony rolniczo-klimatyczne (Gumiński, 1950) obszar opracowania stanowi część dzielnicy środkowej (VIII). W obszarze tym występują najniższe w Polsce opady roczne (poniżej 550mm), największa liczba dni słonecznych (ponad 50) oraz najmniejsza liczba dni pochmurnych (poniżej 130). Średnia roczna temperatura powietrza wynosi około 8°C. Średnia temperatura powietrza w styczniu wynosi -1,5°C, a w lipcu 18,5°C. Dni mroźnych jest od 30 do 50, a dni z przymrozkami od 100 do 110. Pokrywa śnieżna zalega przez 50-60 dni, a długość okresu wegetacyjnego wynosi od 200 do 220 dni. W obszarze opracowania dominują wiatry z sektora zachodniego (19,4%) i południowo-zachodniego (16,1%).

W odniesieniu do obszaru Gminy nie można mówić o odrębności makroklimatycznej, natomiast występują tu swoiste cechy topoklimatu wynikające z ukształtowania terenu i jego pokrycia. Na obszarze tym można wyróżnić grupy: topoklimat form wypukłych, topoklimat form płaskich, topoklimat form wklęsłych, topoklimat obszarów zalesionych oraz topoklimat zbiorników wodnych (por. Woś, 1994: 166-167).

Topoklimaty form wypukłych są charakterystyczne dla otwartych obszarów wysoczyznowych wraz ze strefą zboczną. Tereny te charakteryzują się dobrym przewietrzaniem oraz niewielkim stopniem niebezpieczeństwa wystąpienia przymrozków pochodzenia radiacyjnego lub radiacyjno-adwekcyjnego. Topoklimaty form wklęsłych, cechują się niekorzystnymi warunkami radiacyjno - termicznymi. Stąd wydłużone doliny Samicy Kierskiej i „Pamiętkowskiej”, zbiorniki i zagłębienia bezodpływowe są podatne na sploty wychłodzonego powietrza i tworzenie się jego zastoisk aż do wystąpienia inwersji termicznych, co utrudnia wymianę powietrza. Jednakże powierzchnie wodne i ich otoczenie odznaczają się wartościami wymiany ciepła na skutek ich dużej pojemności cieplnej. Na opisywanym obszarze zagadnienie to odnosi się do odcinka rzek Samicy Kierskiej i Samicy „Pamiętkowskiej”, Jeziora Kierskiego Małego oraz okolic dużego Jeziora Kierskiego na południu i Jeziora Pamiętkowskiego leżącego bezpośrednio za północną granicą Gminy. Wody rzek i zbiorników łagodzą



wpływ oddziaływania na temperaturę powietrza (zmniejszenie amplitudy) oraz powodują wzrost częstotliwości pojawiania się mgieł.

Obszary leśne mają wpływ na zwiększenie opadów w najbliższej okolicy. Pod okapem drzew stężenie dwutlenku węgla może spadać poniżej średniej wartości tego gazu w czystej atmosferze. Wiosną i jesienią drzewostan powoduje zmniejszenie częstotliwości przymrozków. Podobny topoklimat leśny będzie panował na skrajach lasu.

W przeważającej części gminy możemy mówić o topoklimacie form płaskich rolniczo wykorzystywanych. Są to tereny płaskie lub o niewielkim nachyleniu (do 5°), wyniesione ponad dna dolin, o glebach średnio zwartych (gliny piaszczyste, piaski), bez zwartej szaty roślinnej, która utrudniałaby dopływ ciepła z podłoża w czasie pogodnych nocy. W takich obszarach istnieje małe prawdopodobieństwo wystąpienia przymrozków radiacyjnych. Na terenach tych mogą się tworzyć w czasie pogodnych nocy przyziemne inwersje temperatury, jednakże znacznieniejszym jej spadkom przeciwdziała dopływ ciepła z głębszych warstw gleby.

### 4.3. Geologia

Z okresu trzeciorzędowego pochodzi obniżenie zapadliskowe podłoża (rów tektoniczny) tzw. Rów Poznania o zrzucie dochodzącym do 200,0m. Obniżenie to ciągnie się od Czarnkowa poprzez Rokietnicę do Gostynia. Oś Rowu Poznania na obszarze Gminy Rokietnica wyznacza dolina Samicy „Pamiętkowskiej”.

Powierzchnia mezozoiczna, którą budują utwory jury (margle, margle piaszczyste, mułowce, wapienie i piaskowce) oraz kredy (wapienie, wapienie margliste i margle) zalega na głębokości około 200,0m w obszarze rowu tektonicznego. Osady oligoceńskie stanowią najniższe ogniwo trzeciorzędowego zbiornika sedymentacyjnego. W omawianym obszarze zbudowane są z piasków, mułków, ilów, węgla brunatnego oraz piasków glaukonitowych (miąższość tych osadów wynosi od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów). Osady miocenu stanowią utwory piaszczyste, węglowe, przechodzące ku górze w utwory mułowo ilaste i ilaste. Od przelomu oligocenu i miocenu na omawianym obszarze w środowisku jeziornym i okresowo bagiennym formowała się pokaźna seria piasków piaskowo tyszczkowych z wkładkami mułków i cienkich warstw węgla brunatnego. Zasadniczo w obrębie utworów miocenijskich można wyróżnić 5 serii sedymentacyjnych (dolna seria piasków drobnych, dolna seria węglowa z mułkami, górna seria piasków i mułowców, górna seria węglowo-ilasta, seria ilów poznańskich). Pliocen reprezentowany jest przez ropy, miejscami mułki i piaski. Lokalnie, między innymi w rynnach Samicy, ropy są wyerodowane i osady czwartorzędowe spoczywają bezpośrednio na osadach miocenijskich. Miąższość ilów plioceńskich waha się od 110,0m w strefie rowu poznańskiego do około 30,0m-60,0m na jego skrzydłach.

Czwartorzęd zbudowany jest z utworów plejstocenijskich, utworów czwartorzędu nierozdzielonego oraz osadów holocenijskich. Najstarszymi osadami czwartorzędownymi są dwa poziomy gliny morenowych występujące w obniżeniach podłoża podczwartorzędownego, rozdzielone lokalnie utworami rzecznoimi fluwioglacjalnymi. Osady zlodowacenia środkowopolskiego tworzą zasadniczą część pokrywy plejstocenijskiej w obrębie Gminy Rokietnica. W okresie tym zachodziła przede wszystkim sedymentacja glin zwałowych, które tworzą potężny kompleks, nieciągły tylko w obrębie kopalnych rynien. Do zlodowacenia Odry zaliczono także kompleks piasków i żwirów wodnolodowcowych zalegających na glinach dolnych. Miąższość glin zwałowych zlodowacenia Odry wynosi 30,0m-60,0m. Gliny zwałowe zlodowacenia Warty dzielone są na gliny zwałowe dolne, które tworzą jednolity podkład stwierdzony w całym rejonie poznańskim, oraz gliny zwałowe górne. Między glinami mogą znajdować się ropy i mułki podścielające piaski i żwiry wodnolodowcowe. Miąższość utworów zlodowacenia Warty wynosi 20,0m-30,0m. Utwory zlodowacenia północnopolskiego tworzą w zasadzie zwartą pokrywę na całej powierzchni gminy Rokietnica. Gliny zwałowe fazy leszczyńskiej zlodowacenia bałtyckiego tworzą jednolity poziom na

obszarze całego opracowania (miąższość 3,0m-15,0m). Natomiast faza poznańska zlodowacenia bałtyckiego cechuje się zasadniczym wydzieleniem piasków i żwirów oraz glin zwałowych moreny czołowej.

Utwory najmłodsze holoceniowe stanowią:

- piaski stożków napływowych na torfach; piaski te tworzą formy średnio 100,0m-200,0m u wylotu niewielkich dolinek, najokazalszy ze stożków (około 200,0m na 400,0m przegradza rynną Samicy „Pamiętkowskiej” na południe od Mrowina, miąższość tych osadów nie przekracza 1,0m),
- namuły zagłębień bezodpływowych i okresowo przepływowych wypełniają zagłębienia na wyższym poziomie wysoczyznowym pomiędzy pagórami moreny falistej; także mniej liczne niższego poziomu wysoczyznowego i równin wodnolodowcowych; występują one na piaskach i żwirach wodnolodowcowych fazy poznańskiej, najpowszechniej jednak na glinach zwałowych stadiału głównego,
- namuły piaszczyste den dolinnych, wypełniają powszechnie dna małych dolinek w obrębie Gminy, występując w okolicy Jeziora Pamiętkowskiego, przy czym ich miąższość wynosi 2,0m-3,0m,
- gytie z reguły występują pod torfami, ale w kilku miejscach w Gminie tworzą gytiosiska o zmiennej miąższości do 4,0m; są to gytie wapienne i glonowe, szare, przepełnione skorupkami ślimaków i małży,
- torfy zajmują duże powierzchnie w dolinie Samicy, zwłaszcza Samicy Kierskiej; miąższość torfów może przekraczać 3,0m; torfy leżą na piaskach różnej genezy, na osadach zastoiskowych, na glinie zwałowej, kredzie jeziornej, ale przede wszystkim na gytiach, w dolinie Samicy Kierskiej zazębiając się z piaskami rzecznyymi; w niektórych miejscach, gdzie istnieje przepływ wód, występują też namuły torfiaste o małej miąższości około 1,0m; na terenie gminy nie jest prowadzona eksploatacja złóż torfu z wyjątkiem Zakładu Górniczego Kobylniki Małe, realizującego wydobycie torfu na podstawie udzielonej koncesji, pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu,
- piaski humusowe oraz namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych, powszechnie występują w większości obniżeniach, a ich miąższość jest mała, do 1,0m; wydzielenie to jest bardzo zmienne przestrzennie, zarówno co do uziarnienia jak i zawartości humusu; miejscami występują na torfach lub deluwacjach, w niektórych obniżeniach, szczególnie u podnóży stoków, w spągu warstwy humusowej występują piaski mulaste z gruzelkami martwicy wapiennej lub mułki wapieniste, często leżą na glinach zwałowych na mułkach lub ilach zastoiskowych względnie na piaskach różnej genezy.

#### 4.4. Złóża surowców

Na terenie Gminy nie jest prowadzona na skalę przemysłową eksploatacja surowców mineralnych. Poszukiwania złóż o znaczeniu przemysłowym prowadzone w latach siedemdziesiątych dały wynik negatywny. Wstępnie na terenie Gminy rozpoznano występowanie torfu. Torf turzycowy, turzycowo-drzewny, trzcinowy, murszysty o miąższości 1,0m-2,4m występuje na obszarze pomiędzy Napachaniem a Rogierówkiem. Torf niski turzycowo-trzcinowy o miąższości 1,2m-1,8m występuje w dolinie Samicy Kierskiej. Na wschód od Mrowina występuje złożo torfu niskiego (turzycowego, olchowego) o miąższości 0,8m-3,1m oraz gytii (0,3m-3,3m). Nie prowadzi się eksploatacji wyżej wymienionych złóż z wyjątkiem Zakładu Górniczego Kobylniki Małe, który to podmiot prowadzi eksploatację kopaliny pospolitej, tj. torfu.

Teren położony w Kobylnikach Małych obejmuje obszar górniczy wydobycia torfu oraz mieszczący ów obszar teren górniczy w rozumieniu przepisów odrębnych. Zagospodarowanie terenu górniczego i obszaru górniczego regulują przepisy odrębne, w tym koncesja wydana przez Wyższy Urząd Górniczy.

#### 4.5. Wody podziemne

W obrębie Gminy Rokietnica rozpoznano wody słodkie, występujące na głębokości 150,0m-280,0m w utworach trzeciorzędu i czwartorzędu. Podstawowe znaczenie mają zbiorniki w utworach czwartorzędu. Związane są głównie z występowaniem piaszczysto-żwirowych utworów w obrębie dolin na głębokości 16,0m-60,0m p.p.t.

Obszar Gminy położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych nr 62 (PL\_GB\_6500\_062). Główną strukturą wodonośną wód wgłębnych jest kopalna dolina Samy, która stanowi Główny Zbiornik Wód Podziemnych w Polsce o numerze 145 (Dolina kopalna Szamotuły-Duszniki). W północno-zachodniej części Gminy Rokietnica (północno-zachodnia część Przybrody) przebiega fragment granicy tego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 145 QK). Obszar wysokiej ochrony (OWO) wspomnianego GZWP 145 położony jest poza granicami gminy (na północ od Cerekwicy i północny-zachód od Krzyszkowa – obejmuje między innymi Jezioro Pamiątkowskie i wieś Pamiątkowo).

W rejonie Mrowina został rozpoznany fragment niewielkiej doliny kopalnej o szerokości około 0,5km. Złożone w niej piaski od mułkowatych po różnoziarniste ze żwirem zalegają od głębokości 25,0m i posiadają miąższość 22,0m. Forma ta znajduje się w ścisłym związku hydraulicznym z doliną Samy.

Utwory wodonośne zbiornika trzeciorzędowego (piaski mioceńskie) występują na głębokości od 130,0m do 170,0m p.p.t.. Zbiornik ten wykorzystywany jest w gminie w sześciu ujęciach wsi: Roztworowo, Żydowo, Cerekwica, Mrowino oraz Rokietnica (dwa ujęcia).

Poziom wód gruntowych występuje w osadach zlodowacenia północnopolskiego i holocenu w piaskach i żwirach dolin Samic, spiaszczonych przypowierzchniowych partiach glin morenowych. Miąższość warstwy wodonośnej nie przekracza kilku metrów i zalega na głębokości do 5,0m najczęściej na głębokości 1,5m – 2,5m. Charakteryzuje się swobodnym zwierciadłem. Poziom ten jest zasilany przez infiltrację opadów i drenaż głębszych poziomów w obrębie obniżień dolinnych. Poziom gruntowy drenowany jest przez ciek i jeziora i nie spełnia on warunków poziomu użytkowego.

#### 4.6. Wody powierzchniowe

Obszar całej Gminy położony jest w dorzeczu Warty, stąd działy wodne wyznaczone dla jej dopływów należą głównie do III i IV rzędu. W granicach administracyjnych Gminy znajduje się rzeka Samica Kierska, struga Samica „Pamiątkowska” oraz jezioro Kierskie Małe. Samica Kierska i Samica „Pamiątkowska” płyną w dolinach o szerokościach około 1,0km. Mniejsze ciek wodne rozmieszczone są symetrycznie w stosunku do tych dwóch rzek. Mimo znacznej gęstości sieci rzecznej ciek te charakteryzują się niewielkimi przepływami – średnie roczne przepływy są mniejsze niż 0,3m<sup>3</sup>/s. Ciek te prowadzą wodę okresowo, w czasie roztopów wiosennych i po większych opadach atmosferycznych. Do naturalnego systemu odwodnienia za pomocą kanałów i rowów melioracyjnych zostały włączone liczne wgłębienia bezodpływowe.

Jedynym większym naturalnym zbiornikiem Gminy jest Jezioro Kierskie Małe przez które przepływa Samica Kierska. Jezioro to zajmuje powierzchnię 34,0ha i jest stosunkowo płytkie – jego średnia głębokość wynosi 1,4m. Powierzchnia jeziora stale się zmniejsza w wyniku procesu eutrofizacji.

## 4.7. Gleby

We wschodniej części Gminy dominuje występowanie gleb brunatnych właściwych oraz gleb brunatnych wylugowanych na piaskach słabo gliniastych i glinach. Gleby te występują również w większych płatach wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184. Pomędzy tymi kompleksami występują gleby bielcowe i pseudobielcowe na piaskach gliniastych i glinach.

Pomiędzy Rokietnicą a Rostworowem występuje zwarty płat czarnych ziem właściwych oraz czarnych ziem zdegradowanych kompleksu pszenno dobrego oraz kompleksu żytniego dobrego. Gleby te wykształciły się na piaskach gliniastych lekkich i mocnych. Czarne ziemie w zwartym płacie występują również na południe od miejscowości Przybroda oraz w okolicach Kobylnik gdzie tworzą kompleks pszenno dobry oraz zbożowo-pastewny mocny. W okolicach miejscowości Krzyszkowo występują gleby bielcowe i pseudobielcowe kompleksu żytniego bardzo dobrego. W dolinach Samicy Kierskiej i „Pamiętkowskiej” występują torfy niskie kompleksów użytków zielonych średnich, słabych i bardzo słabych. Pozostały obszar Gminy pokryty jest mozaiką gleb bielcowych i pseudobielcowych oraz gleb brunatnych właściwych i brunatnych właściwych wylugowanych.

W Gminie Rokietnica ogólna powierzchnia użytków rolnych wynosi 6412,0ha w tym grunty orne to 5748,0ha, sady to 146,0ha, łąki to 351,0ha, a pastwiska 167,0ha (źródło: GUS, 2005).

Gmina Rokietnica charakteryzuje się lepszym udziałem gleb klasy IIIa w stosunku do średniej powiatu poznańskiego. W Rokietnicy 17% gleb to gleby klasy IIIa, natomiast średnia dla powiatu wynosi 8%. Udział gleb klas IV-VI RZ w powierzchni Gminy ogółem wynosi 65%, wobec 79% przeciętnie w powiecie.

Tabela 4

Procentowy udział powierzchni klas bonitacyjnych gruntów w Gminie Rokietnica na tle powiatu poznańskiego

Klasy bonitacyjne gruntów ornych wyrażone w %	I	II	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	VIRZ
Gmina Rokietnica	0	1	17	17	35	12	13	5	0
Powiat poznański	0	0	8	13	36	13	20	9	1

Źródło: Agrochemiczne badania gleb wielkopolskich w latach 2000-2004 (WIOS 2005)

Klasyfikacja gleboznawcza użytków rolnych wykazuje w gminie zdecydowaną przewagę gleb dobrych i średnich, klas IIIa, IIIb i IVa, stanowiących niemal 70% powierzchni gruntów ornych. W użytkach zielonych natomiast dominują klasy słabe IV, V i VI.

Jeśli chodzi o przydatność rolniczą gruntów ornych, to w Gminie Rokietnica dominują wyraźnie kompleksy żytnie, zajmujące 72% powierzchni. Aż 18% wszystkich kompleksów stanowi kompleks pszenno dobry, co stanowi wartość 100% wyższą, niż średnia w powiecie.

Tabela 5

Kompleksy przydatności rolniczej gruntów ornych – udział procentowy w Gminie w kontekście danych powiatu

Grunty orne w % powierzchni	Pszenny bardzo dobry	Pszenny dobry	Pszenny wadliwy	Żytni bardzo dobry	Żytni dobry	Żytni słaby	Żytni bardzo słaby	Zbożowo pastewny mocny	Zbożowo pastewny słaby
Gmina Rokietnica	1	18	2	33	20	14	5	4	3
Powiat poznański	0	9	1	29	24	20	11	3	3

Źródło: Agrochemiczne badania gleb wielkopolskich w latach 2000-2004 (WIOS 2005)

#### 4.8. Lasy, zielen śródpolna, zielen urządzona

Główne kompleksy leśne w granicach Gminy zlokalizowane są w dolinach Samicy Kierskiej (w okolicach Małego Jeziora Kierskiego oraz na wschód od Rostworowa) oraz Samicy „Pamiętkowskiej” (pomiędzy Kobylnikami i Napachaniem, na północ od Mrowina oraz na północ od Napachania). Lesistość gminy wynosi 7,9%, w porównaniu ze średnią lesistością powiatu 22,2% jest to wartość mała. W 2006 roku powierzchnia lasów w Gminie równa była 635,2ha. Większą część z wymienionej liczby (543,8ha) stanowią lasy publiczne Skarbu Państwa, będące w zarządzie Lasów Państwowych. Grunty leśne prywatne występujące na terenie wsi Mrowino i Bytkowo zajmują 80,5ha, a 4,9ha stanowią grunty leśne gminne. Lasy Gminy należą do Nadleśnictwa Łopuchówko, obręb Biedrusko.

Tabela 6

Analiza aktualnego stanu zalesienia działek ujętych w ewidencji jako tereny różne

Nazwa jednostki ewidencyjnej: Rokietnica; Numer jednostki ewidencyjnej: 302113\_2

Nr obrębu	Nazwa obrębu	Nr działki	Pow. Tr	Właściciel	Zarządca / dysponent / użytkownik wieczysty	Aktualny stopień zalesienia / ew. uwagi
*0007	Napachanie	291	0,4500	Skarb Państwa – Lasy Państwowe	Nadleśnictwo Łopuchówko	Niezalesiona
*0007	Napachanie	295	0,2500	Skarb Państwa – Lasy Państwowe	Nadleśnictwo Łopuchówko	Niezalesiona
*0007	Napachanie	154/4	0,1900	Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. z siedzibą w Rokietnicy	-	Brak danych

Źródło: Program Zwiększania Lesistości Powiatu Poznańskiego, marzec 2008r.

Największe kompleksy leśne położone w dolinie Samicy Kierskiej stanowią naturalne przedłużenie zielonego klina miasta Poznania, odchodzącego wzdłuż doliny rzeki Bogdanki. Przewagę stanowią tu lasy mieszane i świeże oraz bory świeże z dominującym drzewostanem sosnowym, sosnowo-dębowym oraz domieszką świerku i brzozy. Bezpośrednio wzdłuż Samicy Kierskiej ciągną się ponadto mniejsze skupiska leśne na siedliskach olesu, olesu jesionowego z udziałem dębu i z domieszką olchy, jesionu, wierzby.

Z kolei w dolinie Samicy „Pamiętkowskiej” dominuje siedlisko boru mieszanego świeżego, z najstarszym drzewostanem powyżej 90 lat, z udziałem sosny dębu i innymi domieszkami. Występuje tu również siedlisko olesowe z udziałem olszy, wiązu, jesionu, grabu, zróżnicowane wiekowo.

Do terenów zieleni urządzonej można zaliczyć cmentarze, ogrody działkowe, zielen przyzakładową i przydomową oraz zespoły parkowe zlokalizowane w miejscowościach: Rokietnica, Żydowo, Mrowino, Sobota, Napachanie, Rostworowo, Przybroda, Cerekwica. Zielen Gminy uzupełniają drzewa i krzewy towarzyszące ciągom komunikacyjnym i ciekom wodnym.

Tabela 7

Potrzeby zalesieniowe w gminie Powiatu Poznańskiego (wg Krajowego Programu Zwiększania Lesistości - KPZL)

Pozycja w rankingu KPZL 2003	Nazwa Gminy	Kod	Powierzchnia	Ranking środowiskowy nowy	Lesistość aktualna
965	Rokietnica	3021132	7931	14,89	7,6

Źródło: Program Zwiększania Lesistości Powiatu Poznańskiego, marzec 2008r.

Program KPZL nie wskazuje konkretnych obszarów predyspozycji do zalesień, pozostawiając to do rozstrzygnięcia w programach regionalnych. Jednocześnie w odniesieniu do Powiatu Poznańskiego przewiduje zalesienie łączne w wielkości 3076,0ha gruntów rolnych, w tym 2,8% nie należących do Skarbu Państwa. Równolegle, według Programu Zwiększania Lesistości Powiatu Poznańskiego Narodowej Fundacji Ochrony Środowiska opublikowanego 6 marca 2008 r., w okresie programowania 2008-2020 nie planuje objęcia zalesieniem nowych terenów w Gminie Rokietnica.

#### 4.9. Obszary przyrodnicze objęte ochroną

Najwyższą formą ochrony w granicach administracyjnych Gminy Rokietnica jest teren zdefiniowany jako obszar Natura 2000. Jest to obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Samicy PLB300013 (OSO), wyznaczony na podstawie tzw. dyrektywy ptasiej 79/409/EWG, potwierdzonej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007 roku Nr 179, poz. 1275). Powierzchnia obszaru Natura 2000 w granicach administracyjnych Gminy Rokietnica wynosi 805,0ha, całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 2391,0ha i położona jest prócz gminy Rokietnica w gminach Oborniki, Suchy Las i w mieście Poznań. W Dolinie Samicy stwierdzono występowanie co najmniej 19 lęgowych gatunków ptaków wymienionych w załączniku 1 dyrektywy ptasiej 79/409/EWG. Jest ona m.in. jedną z 10 najważniejszych w Polsce ostoi ptaka bączka.

Obszar Natura 2000 w dużej części pokrywa się Pawłowicko-Sobockim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Obszar chronionego krajobrazu został utworzony 19 maja 2000 roku uchwałą nr XXIII/232/2000 Rady Gminy Rokietnica. Wymieniony obiekt ochrony przyrody został powołany w oparciu o ustawę z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 1991 roku Nr 114, poz. 492).

Dolina rzeki Samica Kierskiej jest częścią regionalnego korytarza ekologicznego. Korytarz ten łączy się z korytarzem o znaczeniu krajowym – z rzeką Wartą – poza granicami Gminy. Spośród indywidualnych form ochrony przyrody w Gminie Rokietnica należy wymienić dwa pomniki przyrody. Jeden z nich to pojedynczy dąb szypułkowy w okolicach Soboty, a drugi stanowi grupa dębów szypułkowych znajdująca się w zabytkowym parku w Przybrodzie.

Tabela 8

Wykaz pomników przyrody na terenie Gminy Rokietnica

Lp.	Nr wg rejestru	Przedmiot ochrony	Gatunek	Miejscowość	Nadleśnictwo	Opis lokalizacji
1	1172/00	Drzewo	Dąb szypułkowy	Okolice Soboty	Łopuchówko	Las
2	921/94	Grupa drzew	Dąb szypułkowy	Przybroda	Łopuchówko	Park zabytkowy

Źródło: Dane Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody

Wyjątkowo cennymi obiektami, których walor predestynuje je do roli pomników przyrody, należą:

- dąb w parku krajobrazowym w Cerekwicy,
- robinia przy kościele w Cerkwicy,
- topole w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie,

- dęby w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie,
- lipy w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie,
- aleja dębowa w Przybrodzie,
- drzewiaste okazy głogów przy torach kolejowych w Przybrodzie.

Do roślin rzadko występujących i prawnie chronionych na terenie Gminy należy kłoc wiechowata występująca nad Jeziorem Kierskim Małym.

#### **4.10. Obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji, rewitalizacji**

W strukturze użytkowania powierzchni Gminy Rokietnica występuje bardzo niski udział powierzchni leśnych, niewielki udział łąk i użytków zielonych, a także brak zadrzewień i zakrzewień w strefach wododziałowych tworzących sieć autonomicznych korytarzy pasowych, bardzo istotnych na tym obszarze, charakteryzującym się niskimi wartościami opadów atmosferycznych, niską retencją wód i praktycznie sezonową siecią wód powierzchniowych (Waloryzacja środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy Rokietnica). Stan ten spowodowany głównie przez intensyfikację użytkowania rolniczego oraz przez postępującą urbanizację obszaru Gminy wymaga podjęcia działań rekultywacyjnych. Postulowane jest wprowadzanie nowych zadrzewień, poprzez zalesianie fragmentów lokalnych korytarzy ekologicznych, głównie w dolinie rzeki Samicy „Pamiętkowskiej”, uzupełnienie miejscowych deficytów, oraz jako bufor pomiędzy projektowaną drogą S-11, a istniejącymi i projektowanymi obszarami zabudowy, w tym na odcinku przebiegu drogi S-11 przez teren Natura 2000 wprowadzanie zadrzewień zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (nr RDOŚ-30-00.II-66190-36/09/ek z dnia 20 lipca 2009 roku) dotyczące uzgodnienia warunków realizacji tego przedsięwzięcia (tj. przedsięwzięcia polegającego na budowie zachodniej obwodnicy miasta Poznania w ciągu drogi krajowej nr S-11, na odcinku Złotkowo – autostrada A2 i w ciągu drogi krajowej S5 w rejonie węzła „Głuchowo” autostrady A2, etap IIA – S11 od węzła „Złotkowo” w km 0+000,00 do węzła „Rokietnica” w km 7+740,00 o łącznej długości 7,74 km). Wspomina się w wynikach analiz także o uzupełnieniu ważnych dla ekosystemu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

### **5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na terenie Gminy znajduje się wiele interesujących obiektów związanych z dziedzictwem kulturowym regionu. W przestrzeni najsilniej zaznaczają swoją obecność obiekty kubaturowe, przede wszystkim obiekty architektury sakralnej i rezydencyjnej, te ostatnie zwłaszcza w powiązaniu z parkami krajobrazowymi i towarzyszącą zabudową.

Nieliczną, ale istotną grupę obiektów sakralnych, reprezentuje przede wszystkim najstarszy z zachowanych kościołów – kościół w Sobocie z XVI wieku, posiadający też XVIII-wieczną dzwonnice. Kościół parafialny z XIX wieku w Cerekwicy posiada chrzcielnicę z 1537 roku. Pochodzący z początku XX wieku kościół w Żydowie ma z kolei na wyposażeniu XVIII-wieczny dzwon.

Odrębną grupę stanowią obiekty rezydencyjne, dwory szlacheckie. Dobrze zachowany jest zespół pałacowo-parkowy w Napachaniu, z dzisiejszą jego postacią z końca XIX wieku. Podobnie rzecz się ma z większością obiektów składających się na kompleks w Rokietnicy, pochodzący z przełomu XIX/XX wieku. Także w Żydowie dość dobrze udało się zachować pochodzący z początku XX wieku zespół zabudowań. Majątek cerekwicki z drugiej połowy XIX wieku, choć nie wpisany do rejestru zabytków, jest również interesującym przykładem wielkopolskich siedzib dworsko-folwarcznych. Zespół w Mrowinie z początku XX wieku jest w stanie złym, a w stanie praktycznie ruiny pozostaje zespół w Rostworowie i w

Pawłowicach. Do tych siedzib doliczyć trzeba pałac i park w Przybrodzie, dzięki użytkowaniu przez Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu zachowany w dość dobrym stanie.

Specyficznym przykładem zabytku jest dość dobrze zachowany wiatrak holenderski w Rogierówku, przynależący do Muzeum Pierwszych Piastów.

Łącznie na obszarze Gminy znajduje się 19 obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W tej liczbie trzy pozycje zajmują stanowiska archeologiczne (dwa w Mrowinie i jedno w Przybrodzie), a pozostałe 16 to pojedyncze obiekty kubaturowe lub ich zespoły, często powiązane z małą architekturą, budynkami gospodarczymi lub technicznymi.

Tabela 9  
Obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej jako zabytki

Miejscowość	Obiekt rejestrowany jako zabytek	Nr rejestru	Data rejestru	Stan
Cerekwica	Kościół parafialny p. w. Podwyższenia Krzyża Św., konstrukcja murowana, 1827-1828, remontowany w latach 70. XX wieku	1175/A	1970	dobry
Cerekwica	Park krajobrazowy z 1 połowy XIX w.	1816/A	1980	zły
Mrowino	Stanowisko archeologiczne: cmentarzysko kultury lużyckiej	1644/A	1974	-
Mrowino	Stanowisko archeologiczne: osada kultury pucharów lejkowatych	1488/A	1973	-
Napachanie	Zespół pałacowo-parkowy, na który składają się: - pałac murowany, z 1897 roku, odrestaurowany w 1973 roku i 1990 roku - park krajobrazowy z początku XIX wieku, częściowo przekształcony w końcu XIX wieku - obora, murowana, z końca XIX wieku - spichlerz, murowany, z 1894 roku - kuźnia, murowana, z końca XIX wieku - ośmiorak (obecnie dom) murowany przy ul. Poznańskiej 20, murowany, z 1897 roku	1422/A	1973	dobry
Przybroda	Pałac, koniec XIX w.	2318/A	1994	b.dobry
Przybroda	Park, koniec XIX w.	1808/A	1980	dobry
Przybroda	Stanowisko archeologiczne: grodzisko stożkowe	97/A	1967	-
Rogierówko	Wiatrak holenderski, drewniany, z 1905 roku	1911/A	1983	dobry
Rokietnica	Zespół kościoła fil. p.w. Chrystusa Króla (poewangelicki), na który składają się: - kościół, murowany, z przełomu XIX/XX wieku (z 1890 roku?) - plebania (obecnie dom mieszkalny) przy ul. Szamotulskiej 30, murowany, z początku XX wieku	2622/A	1997	b. dobry
Rokietnica	Park krajobrazowy stanowiący element zespołu dworsko-folwarcznego, 2 połowa XIX w.	1817/A	1980	b. dobry



Rostworowo	Park, koniec XVIII w.	1807/A	1980	zły
Sobota	Zespół kościoła parafialnego p. w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, na który składają się: - kościół, murowany, około 1510-1517 roku, restaurowany w 1780 roku i w 1894 roku - dzwonnica, murowana, z 2 połowy XVIII wieku (o wyodrębnionym numerze rejestrowym) - ogrodzenie z bramą, murowane, z 2 połowy XVIII wieku (o wyodrębnionym numerze rejestrowym) - plebania, murowana, z początku XIX wieku	2408/A	1932	b. dobry
Sobota	Zespół dworski, na który składają się: - dwór, murowany, z 1809 roku, do którego dobudowano dwie przybudówki i werandy (po 1912 roku), remontowany w latach 70. XX wieku - park krajobrazowy (o wyodrębnionym numerze rejestrowym) z początku XIX wieku - obora, murowana, z 1869 roku, częściowo przebudowana - stodoła (obecnie owczarnia), murowana, z 4 ćw. XIX wieku, częściowo przebudowana - kuźnia, murowana, z 4 ćw. XIX wieku	340/A	1968	dobry
Sobota	Park krajobrazowy z początku XIX wieku	1844/A	1981	dobry
Sobota	Ogrodzenie z bramą, murowane, z 2 połowy XVIII wieku i dzwonnica, murowana, z 2 połowy XVIII wieku	84/A	1965	b. dobry
Żydowo	Zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Mikołaja, na który składają się: - kościół, murowany, z lat 1902-1906 - plebania, murowana, z początku XX wieku	2198/A	1990	b. dobry
Żydowo	Zespół pałacowo-folwarczny, na który składają się: - pałac, murowany, z około 1910 roku (architekt – Stanisław Mieczkowski) - brama murowana, z około 1910 roku - park krajobrazowy z 1 połowy XIX i przełomu XIX/XX wieku - stajnia z wozownią, murowana, z 1 ćw. XX wieku - obora, murowana, z 1 ćw. XX wieku - obora, murowana, z 1924 roku - spichlerz, murowany, z 1924 roku - budynek gospodarczy, murowany, z końca XIX wieku - ochronka, murowana, z 1 ćw. XX wieku - brama, murowana, z 1924 roku - czworak, murowany, z 1917 roku	1423/A	1973	b. dobry

	- cztery czworaki przy ul. Przeclawskiej 10-13, murowane, z końca XIX wieku			
--	---	--	--	--

Zródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu oraz opracowanie Armageddon Biuro Projektowe (Kłoczek i Krzyżanowska, 1998: 566-570)

Niezależnie od zabytków wpisanych do rejestru na terenie Gminy występują inne cenne obiekty o znaczeniu kulturowym, ważne dla tożsamości lokalnej. Wiele interesujących domów, także niektóre założenia dworsko-folwarczne, nie znalazły się w rejestrze, ale stosowne służby ujmują je w kategorii budynków lub założeń cennych. Także stosunkowo rozbudowany zespół zabudowań dworcowych w Rokietnicy oraz poczta zlokalizowana w tej miejscowości są przykładami budownictwa i architektury z czasów historycznie ważnych dla rozwoju Gminy, bo związanych z wykorzystywaniem ówczesnego potencjału rozwijającej się od 1848 roku linii kolejowej Poznań-Szczecin. Dodatkowo w niektórych miejscowościach znajdują się inne obiekty, wchodzące w skład dorobku dziedzictwa kulturowego Gminy, ujęte w ewidencji konserwatorskiej. Można tu wymienić wiatrak typu koźlak wybudowany w 1910 roku w Mrowinie czy budynki szkolne w Mrowinie, Napachaniu i Rokietnicy.

Tabela 10  
Obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej, nie figurujące w spisie zabytków

Miejscowość	Obiekt ujęty w ewidencji konserwatorskiej	Stan
Cerekwica	Zespół dworsko-folwarczny, na który składają się: - dwór murowany z 2 połowy XIX w., przebudowany w początku XX wieku, z wnętrzami po 1945 roku - oficyna murowana z 2 połowy XIX w. - park krajobrazowy (wpisany do rejestru, patrz poprzednia tabela) - obora murowana z 4 ćw. XIX wieku - spichlerz murowany z końca XIX wieku - młyn murowany z lat 30. XX wieku - kuźnia murowana z 4 ćw. XIX wieku - sześciorek (obecnie dom), ul. Szamotulska 25-28, murowany z końca XIX wieku	
Krzyszkowo	Zespół szkoły przy ul. Koszycy 1, na który składają się: - szkoła (obecnie mieszkania nauczycieli) murowana z około 1905 roku - budynek gospodarczy murowany z około 1905 roku	
Krzyszkowo	Dom murowany przy ul. Głównej 2a z I ćw. XX wieku	
Krzyszkowo	Dom murowany przy ul. Głównej 7 z ok. 1917-1918 roku	
Krzyszkowo	Dom murowany przy ul. Głównej 17 z ok. 1910 roku	
Krzyszkowo	Dom murowany przy ul. Obornickiej 3 z 1934 roku	
Mrowino	Szkoła przy ul. Szkolnej 1, murowana, z 1905 roku, z dobudowanymi skrzydłami z 1991 roku	b. dobry
Mrowino	Zespół pałacowo-parkowy i folwarczny, na który składają się: - pałac murowany z początku XX wieku - park krajobrazowy z początku XX wieku - dwa czworaki (obecnie domy) przy ul. Dworcowej nr 9/11 i 9/12, oba murowane, z około 1880 roku - czworak przy ul. Dworcowej 3/4, murowany, z końca XIX wieku	zły

Mrowino	Dom murowany przy ul. Kopernika 4 z 1925 roku	
Mrowino	Dom murowany przy ul. Poznańskiej 18 z 1927 roku	
Mrowino	Dom murowany przy ul. Poznańskiej 20 z około 1901 roku	
Mrowino	Dom murowany przy ul. Szkolnej 10 z I ćw. XX wieku	
Mrowino	Wiatrak drewniany typu kozłak przy ul. Poznańskiej 18, z 1850 roku	b. zły
Mrowino	Budynek gospodarczy murowany przy ul. Poznańskiej 6, z IV ćw. XIX wieku	
Napachanie	Szkoła przy ul. Poznańskiej 30, murowana, z początku XX wieku	
Napachanie	Zagroda przy ul. Poznańskiej 23, na którą składają się: - dom, murowany, z 1905 roku - budynek gospodarczy, murowany, z 1905 roku	dobry
Pawłowice	Pozostałości zespołu folwarcznego, na który składają się: - pałac, murowany, z początku XIX wieku - domek ogrodnika, murowany, z początku XX wieku - park - dwie obory, murowane, z końca XIX wieku - spichlerz, murowany, z początku XX wieku - cztery dwojaki z budynkami gospodarczymi, murowane, z 1909 roku - dwa czworaki z budynkami gospodarczymi, murowane, z 1909 roku - trzy dwojaki z budynkami gospodarczymi, murowane, z 1940 roku	
Rogierówko	Dom przy ul. Poznańskiej 41, murowany, z 1887 roku	
Rogierówko	Dom murowany z 1887 roku	
Rokietnica	Szkoła przy ul. Szkolnej 3, murowana, z przełomu XIX/XX wieku	
Rokietnica	Pocztą przy ul. Pocztowej 6, murowana, około 1890 roku	b. dobry
Rokietnica	Zespół dworca kolejowego, na który składają się: - dworzec, murowany, z lat 80. XIX wieku - parowozownia, murowana, z lat 80. XIX wieku - magazyn, murowany, z lat 80. XIX wieku - wieża ciśnień, murowana, z 1914 roku - cztery domy pracownicze przy ul. Dworcowej 2-5, murowane, z lat 80. XIX wieku - dom pracowniczy przy ul. Kolejowej 9, murowany, z około 1890 roku - dom pracowniczy z budynkiem gospodarczym przy ul. Obornickiej 2, murowany, z lat 80. XIX wieku	dobry
Rokietnica	Zespół dworsko-folwarczny, na który składają się: - dwór, murowany, z końca XIX wieku, rozbudowany w latach 40. XX wieku, dobudowane skrzydła północne po 1918 roku - park krajobrazowy z 2 połowy XIX wieku - stajnia (obecnie magazyn), murowana, z początku XX wieku - obora, murowana, z początku XX wieku - stodoła (obecnie owczarnia), murowana, z początku XX wieku - budynek gospodarczy (obecnie portiernia), murowany, z początku XX wieku	b. dobry

	- osiem czworaków (obecnie domy) przy ul. Szamotulskiej 8, 9, 11, 13, 15, 19, 25 i 27, murowane, z końca XIX wieku i początku XX wieku	
Rokietnica	Dom przy ul. Pocztowej 1 (obecnie posterunek Policji), murowany, z 1890 roku, rozbudowany	
Rokietnica	Dom przy ul. Pocztowej 8, murowany, z 1890 roku	
Rostworowo	Zespół dworsko-folwarczny, na który składają się: - dwór, murowany, z końca XVIII wieku, przebudowany w 2 połowie XIX wieku, dobudowane skrzydła północne po 1918 roku - pozostałości bramy, murowane, z 4 ćw. XIX wieku - park krajobrazowy z końca XVIII wieku - rządcówka, murowana, z końca XIX wieku - obora, murowana, z 1897 roku - magazyn, murowany, z 1897 roku - budynek gospodarczy, murowany, z końca XIX wieku - brama, murowana, z końca XIX wieku - dom murowany z 1917 roku	zły
Starzyny	Dom przy ul. Poznańskiej 44, murowany, z przełomu XIX/XX wieku	
Żydowo	Zespół szkoły przy ul. Rostworowskiej 3, na który składają się: - szkoła, murowana, z 1905 roku - budynek gospodarczy, częściowo murowany, częściowo szachulec i drewniany, z 1905 roku - szalet, szachulcowy, z 1905 roku	
Żydowo	Dom przy ul. Rostworowskiej 1a, murowany, z 1914 roku	

Źródło: Dane Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu oraz opracowanie Armageddon Biuro Projektowe (Kłoczek i Krzyżanowska, 1998: 566-570)

Należy tu podkreślić, że elementem kulturowo istotnym jest krajobraz kulturowy w jego całokształcie. Dlatego też walory krajobrazowe kilku wyróżnionych obszarów Gminy są w chwili obecnej niedostatecznie chronione. Dotyczy to w szczególności:

- terenów północnych Gminy, przede wszystkim wsi Rostworowo i Żydowo, a także Krzyszkowo, zagrożonych tak pod względem integralności przestrzennej, jak i tożsamościowym, dla których podstawowe niebezpieczeństwo stanowi tzw. zagospodarowanie kroczące, czyli zabudowa lokowana wzdłuż głównych dróg, budująca płytkie struktury utrudniające utrzymywanie i rozwój sieci drogowej oraz w nieracjonalny sposób korzystająca z dostępnej infrastruktury,
- doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, naruszonej już niestety pomiędzy Napachaniem i Mrowinem, a i dalej w rejonie Cerekwicy, co doprowadziło do częściowej deprecjacji walorów przyrodniczych tego obszaru,
- doliny Samicy Kierskiej poddawanej silnej antropopresji, dla której podstawowym niebezpieczeństwem jest zarówno kierunkowa ekspansja zabudowy, jak i skutki wywołane przez tę ekspansję (zanieczyszczenia, ścieki, straty środowiskowe wynikające z zakłócenia naturalnych procesów przyrodniczych),
- otwarty krajobraz wielkopolski okolic wsi Dalekie i w mniejszym stopniu Pawłowice (część wschodnia), z coraz rzadszym w obrębie aglomeracji Poznania terenem otwartym, nie naruszonym zabudową.

Koloryt krajobrazu kulturowego uzupełniają drobne, ale ważne elementy małej architektury – kapliczki, krzyże.

## 6. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ORAZ OCHRONA ZDROWIA

### 6.1. Dane demograficzne Gminy

Według danych GUS z 31 grudnia 2006 roku Gminę Rokietnica zamieszkuje 9681 mieszkańców, w tym 4999 kobiet i 4682 mężczyzn. Przy 7931,0ha powierzchni Gminy daje to średnią gęstość zaludnienia równą 122osoby/km<sup>2</sup>. W dziesięcioleciu 1996-2006 w Gminie nastąpił 40% wzrost liczby mieszkańców z 6907 osób w roku 1996 do 10428 osób w roku 2008.

Tabela 11  
Zmiany liczby ludności Gminy w ostatniej dekadzie

Rok	1996	2001	2004	2006	2008
Liczba ludności	6907	7403	8027	9362	10428
Przyrost procentowy liczby ludności względem danych z 1996 roku	-	+7,18%	+16,22%	+35,54%	+50,98%
Przyrost liczby ludności względem poprzedniej daty zbierania danych	-	+496	+624	+1335	+1066

Źródło: Na podstawie danych GUS

Swój dynamiczny rozwój ludnościowy Gmina zawdzięcza przede wszystkim relatywnie wysokiemu przyrostowi migracji, który w minionym dziesięcioleciu wielokrotnie przewyższał przyrost naturalny. Jeden z najwyższych wskaźników salda migracji w województwie wielkopolskim wynika w znacznej mierze z aglomeracyjnego położenia Rokietnicy w bezpośredniej strefie oddziaływania Poznania. Silnie zarysowuje się tu tendencja wykorzystywania terenów Gminy jako terenów dostarczających miejsc bytowych (mieszkania) dla osób znajdujących zatrudnienie w Poznaniu. Migracja tego typu jest dodatkowo wzmocniana ze względu na wysoką ocenę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Rozmieszczenie ludności na terenie Gminy jest nierównomierne. Najwięcej mieszkańców mieszka w centralnej i południowej jej części, szczególnie w trzech miejscowościach: Rokietnicy, Kiekrzu i Mrowinie.

Tabela 12  
Zmiany liczby ludności poszczególnych miejscowości w relacji lat 2001-2008

Liczba ludności w miejscowości	Rok 2001	Rok 2004	Rok 2008	Przyrost / spadek liczby ludności [os.]	Przyrost / spadek liczby ludności [%]
Gmina ogółem	7403	8027	10428	+3025	+40,86
Bytkowo	160	159	310	+150	+93,75
Cerekwica	221	276	365	+144	+65,16
Dalekie	38	36	36	-2	-5,26
Kiekrz	1237	1481	1950	+713	+57,64

Kobylniki	247	260	342	+95	+38,46
Krzyszkowo	491	504	724	+233	+47,45
Mrowino	669	653	838	+169	+25,26
Napachanie	434	433	487	+53	+12,21
Pawłowice	346	354	370	+24	+6,94
Przybroda	373	379	384	+11	+2,95
Rogierówko	72	95	100	+28	+38,89
Rokietnica	2155	2441	3412	+1257	+58,33
Rostworowo	205	210	389	+184	+89,76
Sobota	215	215	203	-12	-5,58
Starzyny	84	83	88	+4	+4,76
Żydowo	456	448	430	-26	-5,70

Źródło: Na podstawie danych Urzędu Gminy Rokietnica

Gmina ma stosunkowo niekorzystną strukturę wiekową. Oznacza to, że proces starzenia się ludności w Gminie jest bardziej zaawansowany, niż w wielu innych gminach wiejskich regionu.

Szczegółowe dane liczby ludności według kryterium ekonomicznego (zdolności do pracy) przedstawia poniższa tabela.

Tabela 13

Podział ludności według kategorii wiekowej (udział w produkcji) w Gminie

<b>Wiek przedprodukcyjny</b> (Dzieci i młodzież obojga płci w wieku 0-17 lat)	<b>Wiek produkcyjny</b> (Kobiety w wieku 18-59 lat Mężczyźni w wieku 18-64 lat)	<b>Wiek poprodukcyjny</b> (Kobiety powyżej 60 lat Mężczyźni powyżej 65 lat)
2209	6366	1106
23%	65%	12%

Źródło: Dane GUS z 31 grudnia 2006 roku

## 6.2. Sieć osadnicza

Na terenie Gminy znajdują się obecnie wyłącznie wsie (gmina wiejska). Jednostki osadnicze Gminy Rokietnica to szesnaście wsi: Bytkowo, Cerekwica, Dalekie, Kiekrz, Kobylniki, Krzyszkowo, Mrowino, Napachanie, Pawłowice, Przybroda, Rogierówko, Rokietnica, Rostworowo, Sobota, Starzyny i Żydowo.

Jednostki te podzielono na okręgi administracyjne – sołectwa, w celu zapewnienia sprawniejszej realizacji zadań administracyjnych. Tak więc w gminie występuje dziesięć następujących sołectw:

- Rokietnica,
- Mrowino-Cerekwica,
- Przybroda,
- Napachanie-Dalekie,
- Sobota-Bytkowo,
- Kobylniki,
- Krzyszkowo,

- Żydowo-Rostworowo,
- Kiekrz-Pawłowice,
- Starzyny-Rogierówko.

Ośrodkiem administracyjnym Gminy jest miejscowość Rokietnica stanowiąca centrum życia społeczno-gospodarczego i kulturalnego. Tu znajduje się Urząd Gminy, przy ul. Gołęcińskiej.

Tabela 14  
Liczba ludności poszczególnych sołectw wg stanu z 2008 roku

<b>Sołectwo</b>	<b>Liczba ludności</b>	<b>Procentowy udział w liczbie ludności Gminy</b>
Rokietnica	3412	32,72%
Mrowino-Cerekwica	1203	11,54%
Przybroda	384	3,68%
Napachanie-Dalekie	523	5,02%
Sobota-Bytkowo	513	4,92%
Kobylniki	342	3,28%
Krzyszkowo	724	6,94%
Żydowo-Rostworowo	819	7,85%
Kiekrz-Pawłowice	2320	22,25%
Starzyny-Rogierówko	188	1,80%

Źródło danych dotyczących populacji: Dane Urzędu Gminy Rokietnica

Teren Gminy pod względem sieci osadniczej ma dwie odrębne charakterystyki. Część południowa jest silniej zurbanizowana, ze znacznie bardziej rozłożoną na dużym obszarze zabudową. Miejscami jest to zabudowa zwarta, gdzie indziej rozproszona, ale tworząca swoiste pomosty przestrzeni zurbanizowanej (niewielkie odległości pomiędzy oddzielnymi od siebie grupami zabudowań). Część północna zachowała charakter wiejski w znacznie większym stopniu, intencjonalnie lub przypadkowo zachowując korzystniejszy krajobrazowo walor przestrzenny. Ów koncentryczny, bo skupiony na poszczególnych jednostkach rozwój przestrzenny jest typowy dla całej północnej i północno-zachodniej strefy Gminy. Przestrzeń quasi miejską i podmiejską (także w krajobrazie wiejskim) mają Kobylniki – nowa część, przy granicy z Poznaniem (w mniejszym stopniu) Napachanie, Rokietnica, Starzyny, Rogierówko i Kiekrz.

Wyróżnić także należy obszary Gminy, przestrzennie wydzielone barierami fizjograficznymi, których funkcjonowanie winno być ujmowane w kontekście ograniczeń wynikających np. z izolacji obszarów zabudowy od pozostałych terenów Gminy (np. Sobota). W takim ujęciu na terenie Gminy Rokietnica można wyróżnić cztery kompleksy przestrzenne.

Pierwszy kompleks przestrzenny to obszar obejmujący wspomnianą już wyżej grupę miejscowości: Kobylniki, Napachanie, Rokietnica, Bytkowo, Starzyny, Rogierówko i Kiekrz. Jest to obszar Gminy ulegający urbanizacji, a w ramach tejże urbanizacji procesowi homogenizacji przestrzeni, czyli zlewania się struktur przestrzennych i redukcji cech przestrzennych do ekstensywnej, podmiejskiej zabudowy z zagospodarowaniem towarzyszącym. Jest to Strefa 1 Urbanizacji.

Drugi kompleks obejmuje odizolowane od reszty Gminy miejscowości Pawłowice i Sobota, które z racji bliskości granicy gminy Suchy Las i tamtejszego ośrodka administracyjnego wykazują ograniczoną tendencję do korzystania z

terenów usługowych w wymienionym, sąsiednim obszarze. Są to jednostki osadnicze nie odnotowujące znaczącego przyrostu ludności, z możliwościami rozwojowymi ograniczonymi albo przez delimitacje przestrzenne (jak w przypadku Soboty – Samica Kierska, las, droga S-11), albo głównie przez tereny chronione (Pawłowice – teren Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, teren Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszary określone w predyspozycjach jako niepożądane do wskazywania rozwoju zabudowy i zainwestowania). Jest to Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej (WODSK).

Trzeci kompleks położony na północy Gminy jest z kolei ograniczony podziałem administracyjnym, a od południa limituje jego granice główna miejscowość – Rokietnica. Do obszaru tego należą Krzyszkowo, Rostworowo i Żydowo. Jest to Strefa 3 Krajobrazu Otwartego.

Czwarty kompleks o powierzchni jeszcze większej, niż pierwszy, zajmuje zachodnią część Gminy. Obejmuje Dalekie, Mrowino, Cerekwicę i Przybrodę. Jego wschodnią granicę stanowi dolina Samicy „Pamiętkowskiej”. Jest to obszar pól otwartych, z rzadka przerywanych innymi formami zagospodarowania. Jest to Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego.

Tabela 15

Podział potencjału ludnościowego według umownych Stref wg stanu ludności z 2008 roku

<b>Strefa</b>	<b>Liczba ludności</b>	<b>Procentowy udział w liczbie ludności Gminy</b>
<b>Strefa 1 Urbanizacji</b>	6689	64,15%
<b>Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej</b>	573	5,49%
<b>Strefa 3 Krajobrazu Otwartego</b>	1543	14,80%
<b>Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego</b>	1623	15,56%

Źródło danych dot. populacji: Na podstawie danych Urzędu Gminy Rokietnica

### 6.3. Uwarunkowania infrastrukturalne

Podstawową barierą dla rozwoju infrastruktury na terenie Gminy jest układ fizjograficzny powiązany z historycznie ukształtowanymi relacjami poszczególnych elementów sieci osadniczej oraz liczne ciągi infrastruktury przesyłowej, które przepruwają strefami ochronnymi obszary poddawane silnej urbanizacji.

Mieszkańcy Gminy mają dostęp do większości sieci uzbrojenia podziemnego.

Problem dostępności infrastruktury kształtuje się następująco i został określony orientacyjnym wskaźnikiem:

- stopień elektryfikacji 100%,
- stopień zwodociągowania 100%,
- stopień skanalizowania (kanalizacja bytowa – sanitarna) 45%,
- stopień skanalizowania (kanalizacja deszczowa) 10%,
- stopień gazyfikacji 60%,
- dostępność infrastruktury telekomunikacyjnej (telekomunikacja kablowa) 50%,
- dostępność infrastruktury optoelektronicznej lub alternatywnych form dostępu do sieci (internet) 40%.

Zgodnie z informacją dostępną w dokumentach gminnych, 85% mieszkańców korzysta, a 100% miejscowości ma dostęp do sieci wodociągowej. Kanalizacja sanitarna obejmująca 64,7km rurociągów o różnym standardzie i rozwiązaniach technicznych (grawitacyjne, tłoczne) obsługuje 44% odbiorców w Gminie, 54,5% korzysta ze zbiorników bezodpływowych, a



około 1,0%-1,5% z lokalnych oczyszczalni indywidualnych i przydomowych. Wspomniane zbiorniki szczelne są opróżniane przez siedem podmiotów oferujących usługi odbioru ścieków bytowych.

#### **6.4. Potencjał oświatowy i kulturalny**

Gmina stale rozwija potencjał oświatowy i kulturalny, związany ze świadczeniem podstawowych usług na rzecz mieszkańców. Na tle Gminy wyróżnia się Rokietnica, siedziba szkół podstawowej i gimnazjum, a także innych obiektów użyteczności publicznej, w tym sportowych, kulturalnych. Poza Rokietnicą należy wskazać Mrowino i Kiekrz jako ośrodki pełniące funkcję suplementarną w skali całej jednostki administracyjnej.

Rokietnica posiada następujące obiekty oświatowe:

- Przedszkole „Bajeczka”
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy
- Gimnazjum im. Noblistów
- Zespół Szkół im. Jadwigi i Władysława Zamoyskich

Rokietnica posiada następujące obiekty kulturalne:

- Gminny Ośrodek Kultury
- Biblioteka Gminna

Rokietnica posiada następujące obiekty sportowe i rekreacyjne:

- Pełnowymiarowe boisko piłkarskie
- Sala gimnastyczna w szkole podstawowej

Napachanie posiada następujące obiekty oświatowe i użyteczności publicznej:

- Gimnazjum z Oddziałami Integracyjnymi
- Ochotnicza Straż Pożarna

Mrowino posiada następujący obiekt oświatowy:

- Szkoła Podstawowa

Mrowino posiada następujący obiekt kultury:

- Filia Biblioteki Gminnej

Mrowino posiada następujące obiekty sportu i rekreacji:

- Sala gimnastyczna w Szkole Podstawowej
- Boisko piłkarskie (niepełnowymiarowe)

Mrowino posiada następujący obiekt użyteczności publicznej:

- Ochotnicza Straż Pożarna

Przybroda posiada następujący obiekt oświatowy:

- Rolniczo – Sadownicze Gospodarstwo Doświadczalne Uniwersytetu Przyrodniczego w Poznaniu

Sobota posiada następujący obiekt sportowo-rekreacyjny:

- Niepełnowymiarowe boisko do piłki nożnej

Bytkowo posiada następujący obiekt sportowo-rekreacyjny:

- Pole golfowe

Pawłowice posiadają następujący obiekt sportowo-rekreacyjny:

- Korty tenisowe

Żydowo posiada następujący obiekt kulturalny:

- Świetlica wiejska

Żydowo posiada następujący obiekt sportowo-rekreacyjny:

- Niepełnowymiarowe boisko do piłki nożnej (bardzo zaniedbane)

Krzyszczkowo posiada następujący obiekt kulturalny:

- Świetlica wiejska

Kobylniki posiadają następujący obiekt kulturalny:

- Świetlica wiejska

Cerekwica posiada następujący obiekt kulturalny:

- Świetlica wiejska

Cerekwica posiada następujący obiekt sportowo-rekreacyjny:

- Niepełnowymiarowe boisko piłkarskie

Kiekrz/Rogierówko/Starzyny, Dalekie i Rostworowo nie posiadają żadnych obiektów związanych z wymienionymi wyżej funkcjami.

## 6.5. Potencjał w zakresie służby zdrowia i usług medycznych

Gmina oferuje jedynie podstawową obsługę w zakresie służby zdrowia. Ilość placówek medycznych nie jest znaczna, wobec bliskości miasta Poznań, gdzie większość mieszkańców Gminy korzysta z bardziej specjalistycznej pomocy. Na terenie Gminy jest też zlokalizowana podstawowa jednostka monitorująca potrzeby społeczne w zakresie pomocy społecznej, realizująca także organizacyjnie wyznaczoną jej misję przez kontakt z osobami potrzebującymi pomocy.

Rokietnica posiada następujące objekty opieki społecznej i zdrowotnej:

- Ośrodek Pomocy Społecznej
- Świetlica Socjoterapeutyczna prowadzona przez OPS w Rokietnicy
- Przychodnia lekarska

Kobylniki posiadają następujący obiekt opieki społecznej i zdrowotnej:

- Poliklinika Chirurgii Plastycznej i Okulistyki NZOZ

Żydowo posiada następujący obiekt opieki społecznej i zdrowotnej:

- Świetlica Socjoterapeutyczna prowadzona przez OPS w Rokietnicy

Kiekrz / Rogierówko / Starzyny posiadają następujące obiekty opieki społecznej i zdrowotnej:

- Dom Samotnej Matki prowadzony przez Zgromadzenie Sióstr Matki Bożej Miłosierdzia

Bytkowo, Dalekie, Cerekwica, Mrowino, Krzyszkowo, Sobota, Pawłowice, Napachanie, Przybroda i Rostworowo nie posiadają żadnych obiektów związanych z wymienionymi wyżej funkcjami.

## 6.6. Potencjał gospodarczy

Przedsiębiorstwa funkcjonujące w gminie to przede wszystkim małe firmy rodzinne oraz drobne zakłady rzemieślnicze zatrudniające 3-6 osób. Są również większe przedsiębiorstwa, jednak jak dotąd cechy przestrzenne i układ komunikacyjny utrudniał lokalizację na terenie Gminy większych centrów produkcyjnych czy logistycznych. W ostatnim czasie pojawiły się jednak załączkowe inwestycje, funkcjonujące głównie w oparciu o obsługę komunikacyjną drogi wojewódzkiej oraz struktury Rokietnicy.

Liczba podmiotów gospodarczych w gminie wykazuje tendencję wzrostową (odpowiednio w 2001 roku – 749 podmiotów, w 2003 roku – 823 podmioty).

Tabela 16  
Struktura podmiotów gospodarczych na terenie Gminy w latach 2001-2003

Rodzaj podmiotu gospodarczego	2001	2002	2003
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	728	743	782
Spółki prywatne	18	29	38
Przedsiębiorstwa komunalne	1	1	1
Spółdzielnie	2	2	2

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Rokietnicy – ewidencja działalności gospodarczej

Najlepiej rozwinięta na terenie Gminy jest działalność handlowa. W szczególności dotyczy to – co naturalne – miejscowości Rokietnica. Jest tu aż 26 sklepów różnych branż wg stanu na dzień 15 maja 2004 roku.

Tabela 17  
Struktura placówek handlowych na terenie Gminy

Rodzaj placówki handlowej	2000	2001	2002	2003
Domy towarowe	1	1	1	1
Supersamy	-	-	1	2
Pozostałe sklepy	37	40	46	48
Restauracje	2	2	2	2

Bary	3	3	3	3
Apteki	1	2	2	3
Hurtownie	4	4	4	5
Stacje benzynowe	2	2	2	2
<b>Razem</b>	<b>50</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>66</b>

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Rokietnicy – ewidencja działalności gospodarczej

Do głównych podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie Gminy należy zaliczyć:

- CCL Label Sp. z o.o. w Rokietnicy
- Master Plus Meble Kuchenne w Rokietnicy
- PozBruk Sp. z o.o. Zakład w Sobocie
- Rokbus Sp. z o.o. Zakład Usług Komunikacyjnych
- Zakład Produkcyjny Condis SA
- Zakład Poligraficzny NATALII w Rokietnicy
- TITAN EKO w Rokietnicy

## 7. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Obszar Gminy Rokietnica jest obszarem, na którym statystyka nie uwidacznia istotnych problemów tak co do bezpieczeństwa ludności jak i jej mienia. Nie oznacza to jednak, że także w ujęciu przestrzennym nie istnieje problem bezpieczeństwa.

### 7.1. Bezpieczeństwo komunikacyjne

Jedną z podstawowych sfer związanych z bezpieczeństwem, mających priorytetowe znaczenie dla Gminy, jest zagadnienie bezpieczeństwa komunikacyjnego. Ruch drogowy intensyfikujący się na terenie Gminy zwłaszcza w ostatnich latach, na drogach łączących Rokietnicę z Poznaniem oraz na drodze wojewódzkiej nr 184 jest – wobec braku równie intensywnego rozwoju infrastruktury drogowej – czynnikiem sprzyjającym wypadkom i kolizjom. Dodatkowo słabo rozwinięty układ dróg pieszych i rowerowych uniezależnionych od dróg przeznaczonych dla pojazdów samochodowych powoduje, że kwestia ta wymaga regulacji stopniowej, ale systemowej i na skalę całej Gminy. Zapewnienie bezpieczeństwa winno być zatem rozpatrywane w kategoriach problemów stwarzanych przez przejście drogi wojewódzkiej przez miejscowości Kobylniki, Napachanie, Mrowino i Cerekwica.

Niezależnie na innych drogach, tak powiatowych jak i gminnych, występuje problem bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego w połączeniach bezpośrednich między miejscowościami Gminy. Szczególnie intensywnie używane połączenia Rokietnicy z Rostworowem i Żydowem, z Krzyszkowem, ze Starzynami i Kiekrzem, a także pomiędzy Kiekrzem i Pawłowicami i Kiekrzem i Kobylnikami, są szlakami, na których odczuwa się dziś deficyt przestrzeni kompensującej różne środki służące do przemieszczania się.

Odrębny problem bezpieczeństwa stwarzają przejścia kolejowe, a także – w szczególności - modernizacja linii kolejowej Poznań-Szczecin. Wzrost prędkości planowany na tej trasie spowoduje konieczność reorganizacji części

przejazdów i redukcję ich liczebności. Bezwzględny potrzebami Gminy stają się w tym kontekście przejazdy w Rokietnicy i Krzyszkowie, z których obydwie pełnią dla wymienionych miejscowości, ale i dla całego obszaru administracyjnego, ważną rolę komunikacyjną. Trzecia pożądana lokalizacja przejazdu nad torami kolejowymi (wszystkie przejazdy będą przekształcane w bezkolizyjne) to droga powiatowa Kiekrz – Pawłowice – Sobota. Brać należy pod uwagę także dostępność służb ratunkowych.

Poprawa bezpieczeństwa na drogach istniejących wymagać będzie współpracy (i presji) samorządu lokalnego na zarządców dróg określonej kategorii. Natomiast ważną decyzją będzie wytyczenie postulowanej w wybranych dokumentach nowej trasy dla drogi wojewódzkiej – w ujęciu minimalnym wokół Cerekwicy i Mrowina, w ujęciu całościowym obejmując także Napachanie.

## **7.2. Bezpieczeństwo pożarowe**

Intensywne, ale nie do końca zgodne z odpowiednimi standardami planowanie w latach minionych doprowadziło do wykształcenia terenów zabudowy nie posiadających odpowiednich parametrów w zakresie obsługi komunikacyjnej, zwłaszcza pod kątem dostępu służb ratunkowych. Drogi publiczne w niektórych planach obowiązujących nie posiadają minimum wymaganej szerokości w liniach rozgraniczających (10,0m). Jest to kwestia, której można zaradzić jedynie stopniowo, przez organizację ruchu oraz doprowadzanie nowych elementów struktury drogowej. Jest to także istotna wytyczna do dalszych działań planistycznych.

## **7.3. Bezpieczeństwo sanitarne**

Zagadnienie zanieczyszczeń jest problemem, na który remedium staje się program rozwoju infrastruktury kanalizacyjnej na terenie Gminy. Jest to związane z zapewnieniem właściwego korzystania z terenów cennych przyrodniczo, ale także z terenów zabudowy mieszkaniowej i techniczno-produkcyjnej.

Gospodarka wodno-ściekowa oraz gospodarka odpadami na terenie Gminy są prowadzone w sposób maksymalizujący ochronę środowiska.

## **7.4. Zagadnienia obronności**

Na terenie Gminy, z wyjątkiem jednego elementu infrastruktury łączności wojskowej, nie są obecnie zlokalizowane obiekty, których przeznaczenie byłoby bezpośrednio związane z kwestiami obronności i bezpieczeństwa Państwa. Zagadnienie łączności wskazano w punkcie 14.12.3.

Są tu jednak zlokalizowane niektóre newralgiczne elementy infrastruktury cywilnej, stanowiące składniki strategicznie ważne pod kątem realizacji zadań z zakresu obsługi energetycznej mieszkańców (w skali ponadregionalnej), realizacji zobowiązań umownych wynikających z długodystansowego transportu paliw (ropociąg, gazociąg) czy kluczowe elementy infrastruktury drogowej czy kolejowej. Wszystkie wymienione tu tereny infrastrukturalne posiadają obecnie strefy ochronne, a stopniowo wprowadzane są uregulowania związane z nowymi konfiguracjami (linia kolejowa, modernizacja sieci elektroenergetycznej, itp.), które zapewnią właściwy sposób użytkowania terenów w relacji do zlokalizowanych na nich elementach uzbrojenia.

## 8. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Specyfika Gminy Rokietnica wskazuje na podłoże problemowe, które w znaczący sposób oddziałuje na dzisiejsze parametry ładu przestrzennego. Do zagadnień problemowych należy:

### Niespójność typologiczna wybranych fragmentów jednostek osadniczych.

Niespójność typologiczna, jakkolwiek nie zdawałaby się zagadnieniem o naturze akademickiej, jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość przestrzeni. To właśnie spójność lub niespójność powoduje, że tereny już uzbrojone, wyposażone w drogi dojazdowe i – najczęściej – komplet sieci infrastrukturalnych nie są w pełni wykorzystywane, a osadnictwo przenosi się na tereny nowe, nieuzbrojone, powiększając chaos przestrzenny, dezorganizując nie tylko krajobraz, ale i sposób gospodarowania zasobami przestrzennymi i mediami, co ma niebagatelny wpływ na efektywność wykorzystywanych środków finansowych (i nie tylko).

Z analizy cech charakterystycznych dla danego obszaru wyłania się obraz wskazujący, że:

- występuje zależność między presją inwestycyjną (czyli aktywnością budowlaną) na danym obszarze, a spadkiem jakości przestrzeni (walorów przestrzennych) i to tak co do walorów np. środowiska zamieszkania, jak i walorów krajobrazowych (brak świadomego kształtowania krajobrazu),
- część północna Gminy posiada mniejsze zakłócenia struktur przestrzennych jednostek osadniczych, niż część południowa, z wyjątkiem obszaru Cerekwicy (na północy), gdzie rozwiązania przestrzenne są szczególnie nietrafne i dewastujące dla środowiska, z którego "wyrastają",
- budownictwo niezorganizowane (indywidualne, nie deweloperskie) wykazuje najczęściej nadmierne i nieuzasadnione (bo występujące na terenach o drobnych podziałach – działki o niewielkich powierzchniach) zdywersyfikowanie formalne i kolorystyczne, często wiążące się również z dywersyfikacją funkcji towarzyszących (brak wyraźnego wydzielenia stref funkcjonalnych nie będących funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi o niskim stopniu uciążliwości),
- typologie realizowanych zamierzeń nie są dostosowywane do istniejącego zagospodarowania i nie odnoszą się do jego zwaloryzowanego wartościowania (tj. do wyboru najlepszych przykładów z otoczenia, a nie dowolnego przykładu, złego czy dobrego).

### Niekontrolowane rozproszenie procesów osadniczych.

Ogólnie tendencję tę można zaklasyfikować jako próbę wykształcenia enklaw zabudowy o atrakcyjnym położeniu i otoczeniu, w izolacji od istniejących struktur. Inną odmianą tego typu zjawiska jest wykorzystywanie niedoskonałości uregulowań prawnych przez pozyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy omijających zapisy SUIKZP i naruszających cenne zasoby przestrzenne w ramach realizacji prymatu interesu prywatnego nad publicznym. Trzecim zjawiskiem w tej grupie jest wykorzystywanie tzw. rolniczej zabudowy jako kotwicy inwestycyjnej, która później wykorzystuje prawo kontynuacji i wprowadza inny wariant tzw. "zabudowy kroczącej". Szczególnie silnie, a należało by powiedzieć dotkliwie, tendencje te są odczuwalne w rejonie Cerekwicy, a także w okolicach Rokietnicy.

### Harmonizowanie struktur i ich koncentracji z wykorzystaniem istniejącego uzbrojenia terenu.

Większość jednostek osadniczych występujących na terenie Gminy Rokietnica rozwija się w chwili obecnej w oparciu o nowo lokowane osiedla, wykorzystujące w pierwszym etapie korzyści płynące z koegzystencji, ale zmierzające do autonomicznego funkcjonowania. Nowsza infrastruktura, nowsza zabudowa, silniejsza intensywność wykorzystania terenów powoduje, że tereny nowe zyskują na atrakcyjności – ale kosztem terenów, z których biorą swój początek. Powoduje to

deprecjację starej, często cennej zabudowy, i w dalszej perspektywie jest to źródłem problemów społecznych i infrastrukturalnych.

Przedstawione problemy wymagają działań, o ile przyszłe zagospodarowania Gminy Rokietnica ma poprawić stan rzeczy i choć w części zniwelować negatywne efekty wynikające z wyżej wymienionych tendencji.

Program założeń SUIKZP (Studium):

#### Ograniczenie zabudowy na terenach nie wykazujących najwyższych parametrów przydatności do celów inwestycyjnych

Ograniczenie to ma polegać na następujących założeniach:

- zakaz zabudowy jakimikolwiek budynkami (także siedliskami) na obszarach najcenniejszych przyrodniczo, a także na obszarach otwartego krajobrazu, w szczególności w północnej części Gminy (wprowadzenie stref pełnego zakazu zabudowy w rysunku Studium),
- silne ograniczenie granic jednostek osadniczych, zwłaszcza tych położonych na północy, ale i pozostałych, stymulujące dogęszczanie i efektywniejsze wykorzystanie istniejących sieci – powstrzymanie ekstensywnego, konsumującego znaczne terytoria ruchu inwestycyjnego, w szczególności niezorganizowanego (indywidualnego),
- wyznaczenie stref odległości od terenów cennych przyrodniczo (np. doliny Samic) – 500,0m od cieków oraz 250,0m od ściany lasu (z lokalnymi zaburzeniami wynikającymi ze stanu zastanego),
- zamknięcie enklaw zabudowy na obszarach, na których nastąpiło obniżenie jakości przestrzeni, tzw. "zamrożenie" granic obszarów inwestycyjnych (np. w Cerekwicy).

#### Wprowadzenie ustaleń Studium w postaci dyrektyw do MPZP regulujących parametry typologiczne

Polegałyby to na:

- wdrożeniu szablonów typologicznych opartych na załączonych w niniejszym opracowaniu wnioskach tabelarycznych i zaleceniach,
- określeniu cech architektonicznych i przestrzeni zurbanizowanej, oraz określeniu ich definicji prawnej,
- określeniu palet barwnych,
- określeniu cech krajobrazowych.

#### Przyjęcie założenia planowania obszarów zabudowy dla jednostek osadniczych w oparciu o założenia ludnościowe

Takie założenie pozwoli na sensowne ograniczenie terenów zabudowy i wniosków o lokowanie zabudowy daleko poza istniejącymi strukturami.

## **9. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

### **9.1. Struktura własnościowa gruntów**

Tabela 18

Struktura własnościowa gruntów – gmina Rokietnica (zestawienie zbiorcze - stan na dzień 01.01.2009r.)

wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy	pow. ogólna gruntów w ha	użytki Rolne								grunty leśne oraz zadrz. i zakrz.			grunty zabudowane i zurbanizowane							grunty pod wodami		nieużytki	tereny różne			
		grunty orne	sady	łąki trwałe	pastwiska trwałe	grunty rolne zabud.	grunty pod stawami	grunty pod rowami	lasy	grunty zadrzew. i zakrz.	Tereny mieszki przemysł	inne tereny zabudow.	zurb. tereny zabud.	tereny rekr. wypoczynk.	drogi	tereny kolej.	powierzchn. płynącymi	powierzchn. stałymi								
Grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	2247	1401	0	94	115	12	0	18	489	4	1	0	0	0	0	0	0	4	0	0	12	4	0	0	40	1
Grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	105	4	0	0	0	1	0	2	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Grunty spółek Skarbu Państwa, przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych	339	258	48	3	6	11	0	3	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1	0
Grunty gmin i związków miejscowych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	318	80	0	7	0	5	0	25	5	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	23	2	0
Grunty gmin i związków miejscowych przekazane w użytkowanie wieczyste	78	72	0	2	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunty osób fizycznych	4561	3709	91	233	43	72	8	11	57	12	197	3	7	18	15	16	0	0	0	0	0	0	2	2	67	0
Grunty spółdzielni	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	139	123	0	7	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Grunty powiatów z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	6	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunty powiatów przekazane w użytkowanie wieczyste	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunty województw z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grunty spółek prawa handlowego	111	81	0	1	1	2	0	0	0	0	3	11	3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
POWIERZCHNIA EWIDENCYJNA	7917	5729	139	347	167	110	8	59	612	17	207	15	14	25	26	251	43	27	4	116	1	1	1	1	1	
POWIERZCHNIA WYROWNAWCZA	13																									
POWIERZCHNIA GEODEZYJNA	7930	5739	139	348	167	110	8	59	614	17	207	15	14	25	26	251	43	27	4	116	1	1	1	1	1	

Źródło: Na podstawie danych Urzędu Gminy Rokietnica



Tabela 19

Powierzchnia klasużytków w poszczególnych obrębach Gminy (stan na dzień 24.04.2009r.)

Oznaczenie i klasa użytku	Powierzchnia (ha)												
	Rokietnica	Rostworowo	Żydowo	Pawłowice	Bytkowo	Cerekwica	Kielcz	Kobylniki	Krzyszukowo	Mrowino	Mapachanie	Przybroda	
B	70,1249	7,2032	3,2096	4,6856	5,9751	12,2000	51,3225	10,8217	12,2954	18,2851	9,7050	5,9124	
Ba	1,7791	0,0427	-	0,0071	0,4673	0,0433	2,2260	-	0,0061	1,8220	0,0081	-	
Bi	6,1211	-	-	0,3735	1,3496	0,6985	0,8352	0,1183	-	3,6153	-	-	
Bp	7,7275	4,6337	0,0060	0,1882	0,6295	1,3711	4,2390	2,2753	0,6698	1,1188	0,9931	0,1395	
Bz	2,6006	0,4112	7,8889	-	4,2300	-	-	0,1200	-	-	6,6439	3,6436	
dr	40,0144	14,5382	18,7017	12,4387	14,8568	18,4188	31,0628	16,1071	9,4696	29,3591	24,6667	13,1643	
Ls	59,0700	68,3100	77,1700	15,6100	49,5053	61,4600	-	-	-	-	83,8100	-	
LsIII	-	-	2,7100	-	-	0,7633	0,1951	-	-	-	-	-	
LsIV	3,8029	1,7400	1,4700	1,1766	6,3748	-	2,3603	0,0453	-	22,6366	3,4900	0,2600	
LsV	4,5500	1,9288	-	-	1,0400	-	0,7800	0,0682	-	7,1080	-	2,5694	
LsVI	-	-	-	-	5,2097	0,1600	0,1827	-	-	0,9500	0,4800	-	
Lz	-	-	0,9900	-	-	-	-	-	-	-	0,3400	0,8000	
LzIV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2000	0,1200	
LIII	-	6,4620	-	3,0200	-	-	-	1,1075	-	-	-	3,5375	
LIV	12,4170	29,5507	0,2200	27,6409	31,5556	9,9424	18,4240	10,3580	8,0512	14,8706	8,5718	4,9100	
LV	7,0464	0,4300	-	1,3100	2,7676	0,7000	29,2856	5,3349	1,8525	30,3733	8,8973	0,6600	
LVI	0,5800	-	-	0,8600	-	7,9200	0,1000	1,3564	-	3,7199	2,0845	-	
N	2,9618	5,2967	5,2632	24,8527	5,6549	13,6074	19,2702	3,3238	0,3425	8,6763	8,5191	1,3019	
PsIII	-	-	2,1122	-	-	-	-	-	1,4424	-	-	2,0869	
PsIV	1,1037	0,4000	0,0500	9,7898	-	0,3230	7,6793	6,9965	1,1646	47,9241	9,3535	4,8954	
PsV	0,2400	-	1,6000	36,0636	2,7300	0,7200	7,5426	4,2964	0,7673	7,9542	1,3900	5,2187	
PsVI	-	-	-	-	-	-	0,0300	0,5301	-	0,0447	3,0300	-	
RII	-	-	77,0371	-	-	-	-	-	-	-	-	1,2800	
RIIa	33,0546	169,4139	117,0567	1,4375	31,7834	91,9502	6,2688	13,5942	24,9124	117,3111	201,9773	296,1708	
RIIb	86,5595	7,9923	234,1899	23,9585	73,3446	28,3188	55,6636	71,0059	147,8891	146,0334	84,5518	66,9056	
RIVa	220,0596	124,6656	100,0690	0,0521	96,7832	136,9895	344,7189	175,5137	70,6026	239,7592	186,7782	104,8987	
RIVb	73,7795	68,7832	62,0000	117,9239	29,9223	2,3900	91,0487	40,8929	8,1418	6,1454	73,9504	29,4828	
RV	15,2032	68,0201	12,8626	105,2069	37,9045	43,4688	115,1486	28,4134	6,0876	9,5258	96,1780	10,3998	
RVI	4,7236	1,449	-	30,9814	7,6655	54,2644	21,1695	4,5947	-	88,1070	11,6638	0,1800	
Tk	15,2594	-	0,7157	-	-	5,0242	11,8886	-	5,2985	1,6100	-	3,3700	
Tr	-	-	-	-	-	0,0031	0,0002	-	-	-	0,8900	-	
W	3,9200	4,0724	3,3800	3,5880	2,0181	4,2907	4,8043	4,6585	1,1200	6,3269	8,7375	7,0780	
Wp	-	1,2600	-	1,1900	-	-	22,3800	-	-	-	-	-	
Wp	1,7729	-	-	-	-	0,2000	-	0,1747	0,1847	1,1298	0,4400	-	
Wsr	0,7750	-	-	3,2451	-	-	-	-	-	-	-	-	
WsrIV	-	-	-	1,9314	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>RAZEM</b>	<b>676,5467</b>	<b>595,0537</b>	<b>728,7026</b>	<b>561,6517</b>	<b>407,5378</b>	<b>499,4595</b>	<b>848,5865</b>	<b>401,7075</b>	<b>300,2981</b>	<b>910,9762</b>	<b>837,3500</b>	<b>568,9873</b>	

Źródło: Na podstawie danych Urzędu Gminy Rokietnica

## 9.2. Ważniejsze przekształcenia związane ze strukturą własnościową gruntów

Obecnie są w toku względnie są planowane w najbliższym czasie przekształcenia gruntów, mogących istotnie wpływać na całociowy bilans gruntów na terenie Gminy.

Jednym z takich przedsięwzięć, które odciskają swoje piętno na układzie własnościowym, jest realizacja drogi ekspresowej S-11, której przebieg wyznaczono pomiędzy Kobylnikami i Napachaniem, przez Starzyny, pomiędzy Kiekrzem i Rokietnicą, w poprzek obszaru Natura 2000, by pod Sobotą przejść aż do granicy gminy Suchy Las.

Innym procesem silnie oddziałującym na przekształcenia gruntów tak w ujęciu prawnie sankcjonowanego przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, wyłączenia z produkcji rolnej czy wreszcie zmian w rozdrobnieniu własności, jest redukcja obszarów rolniczych na rzecz obszarów inwestycyjnych.

Tabela 20  
Tereny zajęte i przeznaczone pod zabudowę

Rok / rok opracowania	Powierzchnia zabudowana / przeznaczona pod zabudowę (poprzednie studium) w km2	Procentowy udział w powierzchni Gminy
1989	2,22	2,80%
1995	2,70	3,40%
2000	4,04	5,09%
2005	4,19	5,28%
Poprzednie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica	19,30	24,34%

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Rokietnicy oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica uchwalone w 1999r

## 10. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH (WG PRZEPISÓW ODRĘBNYCH)

Na obszarze Gminy występują obiekty i tereny chronione. Sklasyfikowano je według kategorii ochronnych, wyróżniając tereny chronione pod względem przyrodniczym, tereny chronione pod względem kulturowym i tereny zamknięte.

### 10.1. Tereny chronione pod względem przyrodniczym

Jak omówiono to już w pkt. 4.9. na terenie Gminy zlokalizowane są obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną. Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Samicy PLB300013 (OSO) wyznaczony został na podstawie dyrektywy 79/409/EWG, potwierdzonej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2007 roku Nr 179, poz. 1275). Ponadto wyznaczono Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu, utworzony 19 maja 2000 roku uchwałą nr

XXIII/232/2000 Rady Gminy Rokietnica i powołany w oparciu o ustawę z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 1991 roku Nr 114, poz. 492).

Indywidualnymi obiektami chronionymi są dwa pomniki przyrody: dąb szypułkowy w okolicach Soboty i grupa dębów szypułkowych w zabytkowym parku w Przybrodzie.

## **10.2. Tereny chronione pod względem kulturowym**

Tereny te jak i obiekty wymagające ochrony wymieniono w pkt. 5, omawiając stan dziedzictwa kulturowego na terenie Gminy. Ponadto wliczyć tu również należy Wielkopolski Park Botaniczny, dla którego powołania intencją była ochrona całokształtu krajobrazowego tego obszaru.

## **10.3. Tereny zamknięte**

Jedynym obszarem zdefiniowanym według przepisów prawnych jako tereny zamknięte są tereny kolejowe. Zgodnie z ustaleniami nakładanymi przez ustawę z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j.: Dz. U. z 2005 roku Nr 240, poz. 2027, z późniejszymi zmianami), w szczególności w związku z delegacją art. 2, ust. 9, a także zgodnie z decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Ministerstwa Infrastruktury z 2005 roku Nr 11, poz. 72, z późniejszymi zmianami) tereny kolejowe są uznane jako strategicznie ważne obszary infrastrukturalne, wyłączone spod gminnego władztwa planistycznego. Tereny kolejowe nie stanowią znaczącego udziału w powierzchni Gminy, niemniej geograficzna orientacja tych terenów, związanych przede wszystkim z kluczową linią kolejową Poznań-Szczecin, wprowadza silny podział Gminy Rokietnica, który w kontekście modernizacji linii kolejowej i przyspieszonego na niej ruchu (prędkości 160km-200km) staje się czynnikiem znacząco komplikującym stanowienie ładu przestrzennego i wprowadzanie rozwiązań integrujących przestrzeń społeczno-gospodarczą. Tereny kolejowe przebiegają po zachodniej stronie doliny Samicy Kierskiej (od południa), skrajem zabudowy Kiekrza, następnie wcinają się w struktury Rokietnicy, przecinają Krzyszkowo i opuszczają teren Gminy w kierunku północnym i północno-zachodnim – do Szamotuł.

Na terenie Gminy nie występują tereny zamknięte o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa.

## **11. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH ORAZ NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI**

Zgodnie z brzmieniem pkt. 4.3. teren Gminy nie jest silnie zróżnicowany pod względem konfiguracji terenu. Zasadniczo płaski krajobraz jedynie miejscami rozcinany jest rynnami rzeczno-jeziernymi. Jednak w porównaniu np. z Cybiną formacje te posiadają zdecydowanie łagodniejsze zbocza i szerokie płaskie dno, miejscami (dość licznie) z przewężeniami, charakterystycznymi garbami i ryglami, a także obniżeniami wypełnionymi wodą. Dolina Samicy Kierskiej na całej swojej długości i ponad kilometrowej szerokości z wysokim zboczem stanowi atrakcyjne wnętrze krajobrazowe. Dla tej rzeźby terenu, charakterystycznymi elementami są głęboko wcięte doliny boczne, jary i wciosa, a w dnie płaskie równiny

wypełnione torfem i wodą, występują także stożki napływowe. Właśnie na tych obszarach stosunkowo strome zbocza suchych dolin i jarów wykazuje istotne zagrożenie erozją gleby.

W opracowaniu ekofizjograficznym (Armageddon Biuro Projektowe / Dedal Invest-Eko, 2008) uwzględniono te formacje w ocenie przydatności terenów. W szczególności ze względu na ochronę prawną ale i na cechy związane z zagrożeniami geologicznymi i przyrodniczymi dolina Samicy Kierskiej jest obszarem, który winien pozostać wyłączony z aktywności inwestycyjnych. Analogiczne formacje powinny być chronione wzdłuż doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, tu mniej rozległe występujące. Mniejsza szerokość rynny Samicy „Pamiętkowskiej” skutkuje jednak, w szczególności w odnodze (cieku) wschodniej, funkcjonowaniem znacznych względnych różnic wysokości terenu, ujawniających się na granicy Napachania i Rokietnicy, ze zmianą rzędnych sięgającą 10,0m. Na zachodzie Gminy występują obszary o mniej zarysowanych różnicach związanych z układem powierzchni, także tym samym mniej narażone są na ewentualne negatywne tendencje związane z pracą gruntu.

Podstawowe zagrożenia należy zdefiniować jako tereny nierozpoznanych lub rozpoznanych usuwisk, które mogą wystąpić w sytuacji obciążania gruntu, związanej z wprowadzaniem obszarów zainwestowanych. W obszarach tych następować może przyspieszona erozja gleby, a związany ze specyfiką cieków biegnących po dnie dolinek zintensyfikowany odpływ wód z terenów obrzeżnych, w tym ze skarpy, może skutkować pogarszającymi się warunkami gruntowymi co do stabilności, nośności i spójności gruntu.

Gmina Rokietnica nie znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonym w Wielkopolsce dla rzek Warty, Prośny, Gwdy i Noteci. Nie znajduje się też w obszarach zalewowych wyznaczonych na podstawie planów operacyjnych ochrony przed powodzią (operatów przeciwpowodziowych). Dodatkowo warto, za PZPWW, zauważyć, że z uwagi na brak przepisów wykonawczych do ustawy Prawo ochrony środowiska, określających m.in. sposób ustalania terenów zagrożonych ruchami masowymi nie jest prowadzony rejestr takich zjawisk i obszarów (starostwa powiatowe).

## **12. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

Na terenie Gminy nie stwierdzono występowania złóż kruszyw. Zgodnie z brzmieniem pkt. 4.4., poszukiwania złóż o znaczeniu przemysłowym dały wynik negatywny. Budowa geologiczna terenu gminy nie rokuje udokumentowania takich złóż. Nie prowadzi się na skalę przemysłową eksploatacji żadnych surowców mineralnych. Obszar Gminy jest mało rozpoznany pod względem występowania kruszywa naturalnego.

Wstępnie na terenie gminy rozpoznano występowanie torfu:

- torf turzycowy, turzycowo-drzewny, trzciniowy, murszysty o miąższości 1,0m-2,4m występuje na obszarze pomiędzy Napachaniem a Rogierówkiem; udokumentowane, bilansowe zasoby torfów tego złoża wynosily 1410000m<sup>3</sup>, pozabilansowe 2798000m<sup>3</sup>,
- torf niski turzycowo-trzciniowy o miąższości 1,2m-1,8m występuje w dolinie Samicy Kierskiej; zasoby wynoszą 933000m<sup>3</sup>, pozabilansowo 741000m<sup>3</sup>, gytii 2471000m<sup>3</sup>,
- na wschód od Mrowina występuje złożo torfu niskiego (turzycowego, olchowego) o miąższości 0,8m-3,1m oraz gytii (0,3m-3,3m); zasoby torfów wynoszą 1015000m<sup>3</sup>, a gytii 1365000m<sup>3</sup>,

- obiekt Baborowo – niewielki obszar na zachód od Mrowina, posiada udokumentowane zasoby pozabilansowe na występowanie torfów niskich olchowych w ilości 6300m<sup>3</sup>.

Jedynym zakładem eksploatującym złoża torfu jest Zakład Górniczy Kobylniki Małe, realizujący wydobycie torfu na podstawie udzielonej koncesji, pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu. Poza wskazaną lokalizacją na terenie gminy nie jest prowadzona eksploatacja złóż torfu, bowiem uruchomienie eksploatacji torfu doprowadziłoby do zniszczenia rzeźby i zieleni, przekształcenia geokompleksu doliny w formy niepożądane, dalej do zanikania naturalnej zdolności samooczyszczania się i retencji wód przez pokłady torfu. Nastąpiłoby zwiększenie odpływu wody z terenu wysoczyzny i doliny, a przez nią i z całej zlewni, zwiększając efekt procesów stepowienia i niedostatecznego nawodnienia areałów.

W obrębie Gminy Rokietnica rozpoznano zasoby wód podziemnych, których występowanie omówiono w pkt. 4.5. Kopalna dolina Samy stanowi Główny Zbiornik Wód Podziemnych w Polsce o numerze 145 – GZWP nr 145 QK.

### **13. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH**

Na obszarze Gminy występuje jeden teren górniczy zlokalizowany w Kobylnikach Małych, zajmujący się eksploatacją złóż torfu. Dla przedmiotowego terenu obowiązują zasady regulacji zagospodarowania przestrzennego określone w przepisach odrębnych, w szczególności w koncesji wydanej zgodnie z ustawą Prawo geologiczne i górnicze.

## **14. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA I GOSPODARKA ODPADAMI**

### **14.1. Infrastruktura kolejowa**

Na terenie Gminy znajdują się wydzielone tereny, stanowiące tereny zamknięte, nie objęte regulacjami planowania miejscowego – przeznaczone na infrastrukturę kolejową. Zasadniczym elementem tej infrastruktury jest główna magistrała kolejowa łącząca Poznań ze Szczecinem, przebiegająca skrajem miejscowości Kiekrz, oddzielając dolinę Samicy Kierskiej od terenów silnie zurbanizowanych Kiekrza i Rokietnicy, przez Rokietnicę (stacja kolejowa) i Krzyszkowo, z przebiegiem w osi południowy-wschód na północny-zachód. Uzupełnieniem tej linii jest lokalna, nieużywana dziś jednotorowa linia kolejowa odchodząca w Rokietnicy w kierunku Międzychodu i biegnąca między Mrowinem i Cerekwicą, dalej do Przybrody i tam wchodząca na teren gminy Kaźmierz.

W chwili obecnej przez główną magistralę prowadzą następujące przejazdy kolejowe:

- w Kiekrzu, w południowej części wsi, droga powiatowa 2426P, przy granicy z poznańską częścią Kiekrza
- w Kiekrzu, przy jeziorze Kierskim Małym, przejazd niestrzeżony, dojazd zaledwie do kilku zabudowań i jeziora,
- w Kiekrzu, w północnej części wsi przy kompleksach leśnych, droga gminna prowadząca przez dolinę Samicy Kierskiej do Pawłowic, przejazd niestrzeżony,

- w Rokietnicy, centrum, droga powiatowa 2400P,
- w Rokietnicy, w północnej części wsi, przy odgałęzieniu linii do Międzychodu, droga powiatowa 2425P,
- w Krzyszkowie, centrum wsi, droga gminna,

Nieczynne odejście w kierunku zachodnim posiada następujące przejazdy kolejowe:

- w Rokietnicy, początek odgałęzienia od linii Poznań-Szczecin, droga powiatowa 2425P,
- w Rokietnicy, droga gminna do Krzyszkowa,
- w Krzyszkowie, w południowo-zachodniej części wsi, droga gminna (Trakt Napoleoński)
- w Mrowinie, północna część wsi, droga gminna przy Samicy „Pamiętkowskiej”, łącząca się z drogą powiatową 2423P,
- w Mrowinie, północna część wsi, droga wojewódzka 184,
- w Mrowinie, dodatkowo dwa mniejsze przejazdy łączące z Cerekwicą,
- w Przybrodzie, w południowej części wsi, droga powiatowa 2422P,
- w Przybrodzie, w południowej części wsi, droga gminna.

W związku z będącymi w toku działaniami Polskich Kolei Państwowych zmierzającymi do modernizacji magistrali z dostosowaniem jej do prędkości podróźnej według zróżnicowanych dokumentów PKP od 160km/h do 200km/h należy wskazać, że wzmocnieniu ulega negatywna rola terenów kolejowych, z których korzystanie jednostek funkcjonujących na terenie Gminy jest bardzo rzadkie, a które stanowią silną barierę rozwojową i przyczyniają się do rozbitcia przestrzennej struktury szczególnie Rokietnicy i Krzyszkowa. Lokalne połączenia drogowe są niezbędne nie tylko dla prawidłowego funkcjonowania wymienionych wsi, ale i dla obsługi całej północnej części Gminy, w tym wsi Rostworowo i Żydowo, a także położonych na wschodzie Soboty i Pawłowic, stąd obecna sytuacja (a także przewidywany rozwój infrastruktury kolejowej) może w kontekście wzrostu ilości użytkowników przestrzeni gminnej, powodować istotne zahamowania lub ograniczenia. Na stacji Rokietnica zatrzymują się (w ruchu pasażerskim) jedynie pociągi osobowe relacji Poznań-Krzyż-Poznań.

## 14.2. Sieć drogowa

Gmina Rokietnica posiada zróżnicowaną sieć powiązań drogowych, w tym drogę wojewódzką, drogi powiatowe, drogi gminne. W toku są już prace związane z realizacją inwestycji ponadlokalnej wprowadzającej na terenie Gminy drogę krajową – szybkiego ruchu, stanowiącą zewnętrzny pierścień komunikacyjny aglomeracji poznańskiej, tzw. czwartą ramę komunikacyjną, nazywaną również w innych opracowaniach zewnętrznym pierścieniem komunikacyjnym bliskiego zasięgu.

### 14.2.1. Drogi krajowe

W przestrzeni Gminy Rokietnica nie funkcjonuje obecnie żaden korytarz komunikacyjny na prawach drogi krajowej. Niemniej ze względu na specyfikę przestrzenną stwarzającą przyrodnicze bariery rozwoju aglomeracji Poznania (jezioro Kierskie, kompleks zieleni), a także potrzeby funkcjonalne, istnieje uzasadniona potrzeba realizacji drogi obwodowej dla aglomeracji – drogi o dużej przepustowości. Podjęto już w tej kwestii działania, polegające na przygotowaniu inwestycji. W skład tych czynności weszły opracowania projektowe i środowiskowe, analizy i inne. Według projektu poznańskiego oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, w linii północny-wschód – południowy-zachód przebiegać ma droga ekspresowa S-11, której podstawowy szlak został już określony i stanowi, dla stanu istniejącego, ważną delimitację przestrzenną. Droga S-11 została zaplanowana jako droga w układzie węzłów bezkolizyjnych, z dwoma węzłami na terenie

Gminy, a także trzecim ważnym dla rozwoju Gminy, pozostającym na obszarze gminy Suchy Las. Pierwsze skrzyżowanie drogi S-11 z drogami istniejącymi ma łączyć ją z drogą wojewódzką (nr 184) w miejscowości Kobylniki, drugie z tzw. Traktem Napoleońskim, dalej na północny-wschód od pierwszego.

#### 14.2.2. Drogi wojewódzkie

Z południa w kierunku północno-zachodnim rysuje się przebieg istniejącej drogi wojewódzkiej nr 184. Droga ta łączy drogę krajową nr 92 (na terenie gminy Tarnowo Podgórne) z Wronkami, przebiegając przez Gminę Rokietnica, konkretnie przez miejscowości Kobylniki, Napachanie, Mrowino i Cerekwicę, i dalej do Szamotuł, Ostroroga i Wronek. Obecnie droga obsługuje znaczne natężenie ruchu kołowego, w czym znaczący udział ma transport samochodowy, z uwzględnieniem samochodów ciężarowych. Droga wojewódzka nr 184 jest drogą jednojezdniową (układ 1/2), ze słabo wykształconym poboczem lub pozbawiona pobocza. Jej podstawowa jezdnia jest – na dzisiejsze czasy pod względem poziomu technicznego – niewystarczająca dla potrzeb ponadlokalnych.

#### 14.2.3. Drogi powiatowe

Przez teren Gminy przebiega kilkanaście dróg powiatowych, stanowiących zasadniczy element sieci komunikacji wewnątrzgminnej oraz międzygminnej. Drogi powiatowe są drogami jednojezdniowymi (układ 1/2), a ich stan techniczny, choć zróżnicowany, prezentuje się jako średni i średnio-niski. Nawierzchnie na niektórych odcinkach wykazują ubytki lub posiadają nierówności, które są związane z odczuwalnym pogorszeniem komfortu podróży i wskazują równocześnie na wysoki stopień zużycia struktury drogowej w Gminie. Niektóre z dróg nie posiadają nawierzchni utwardzonej.

Drogi powiatowe zapewniają obecnie funkcje, które docelowo ma spełniać droga ekspresowa S-11, a mianowicie komunikują gminy przyległe do miasta Poznań. Ponadto stanowią ważne odcinki łącznikowe dla dróg krajowych, w szczególności dla drogi krajowej nr 11, która łączy Koszalin z Łodzią i Górnym Śląskiem.

Tabela 21

Wykaz dróg powiatowych na terenie Gminy Rokietnica

Lp.	Numer drogi	Nazwa drogi	Przebieg drogi
1	1859P	Pamiętkowo – Żydowo	granica powiatu-Żydowo
2	1865P	Każmierz – Mrowino	granica powiatu-Przybroda-Mrowino
3	2400P	Napachanie – Złotkowo	Napachanie-Rokietnica-Bytkowo-Sobota-granica gminy
4	2404P	Tarnowo Podgórne – Napachanie	granica gminy-Napachanie
5	2421P	Kiekrz – Sady	Kiekrz-granica gminy
6	2422P	Przybroda – Góra	Przybroda-granica gminy
7	2423P	Mrowino – Rokietnica	Mrowino-Rokietnica
8	2424P	Rokietnica – Kiekrz	Rokietnica-Kiekrz-granica powiatu
9	2425P	Żydowo – Rokietnica	Żydowo-Rostworowo- Rokietnica
10	2426P	Sobota – Kiekrz	Sobota-Pawłowice-Kiekrz-granica powiatu
11	2427P	Żydowo – Chludowo	Żydowo-granica powiatu
12	2428P	Goleńczewo – Sobota	granica gminy-Sobota

Źródło: Dane Zarządu Dróg Powiatowych w Poznaniu

#### **14.2.4. Drogi gminne**

Główne ciągi komunikacyjne, jakimi na terenie Gminy są drogi powiatowe, są uzupełniane przez drogi gminne. W ramach tej kategorii wyróżnić należy drogi gminne utwardzone o charakterze łączącym, drogi i ulice lokalne i dojazdowe utwardzone oraz drogi gminne nieutwardzone.

### **14.3. Komunikacja drogowa zorganizowana – komunikacja zbiorowa**

Przewozy pasażerskie na terenie Gminy zasadniczo opierają się o istniejącą sieć komunikacyjną tworzoną przez gminną spółkę Zakład Usług Komunikacyjnych Rokbus Sp. z o.o. z siedzibą w Rokietnicy. W ramach działalności podstawowej Rokbus zapewnia obsługę lokalnego transportu zbiorowego, połączenie z miastem Poznań i ze wsią Przeclaw (gmina Szamotuły) oraz dowóz uczniów do szkół. Obecnie przez teren Gminy kursują cztery linie autobusowe (Poznań - Mrowino, Poznań – Przybroda, Poznań – Żydowo i Poznań – Suchy Las – Przeclaw). Zadaniem dodatkowym spółki jest wykonywanie przewozów turystycznych na zlecenie osób fizycznych, prawnych i innych podmiotów.

Mieszkańcy Gminy mają również możliwość korzystania z połączeń autobusowych PKS przebiegających wzdłuż drogi wojewódzkiej Poznań – Szamotuły.

#### **14.4. Drogi rowerowe**

Przez gminę przebiegają dwie znakowane trasy rowerowe. Pierwszą w chronologii powstania jest trasa z Poznania do Międzychodu (Kiekrz – Sobota – Rostworowo – Żydowo – Pamiątkowo), łącząca stolicę Wielkopolski z przebiegającą przez nasz kraj Międzynarodową Trasą Rowerową R-1. Drugą stanowi fragment Rowerowego Pierścienia Powiatu Poznańskiego (Lusówko – Pawłowice – Złotniki).

#### **14.5. Szlaki komunikacji pieszej**

Szlaki komunikacji pieszej związane są z ruchem lokalnym oraz turystycznym. Jeśli chodzi o ruch lokalny, to drogi piesze nie są dobrze wykształcone. Miejscowościami, w których rozpoczęto intensywne prace zmierzające do wyodrębnienia dróg pieszych (chodniki, ścieżki), są Rokietnica, Kiekrz, Mrowino. W pozostałych miejscowościach stwierdzono znaczne braki w układzie tych dróg, ograniczające możliwość komfortowej komunikacji lokalnej.

#### **14.6. Szlaki wodne**

Szlaki wodne na terenie Gminy nie występują.



## 14.7. Komunikacja lotnicza

W chwili obecnej przez teren Gminy nie przebiegają ważne szlaki komunikacji lotniczej. Jedynym wyjątkiem wprowadzającym problematykę transportu lotniczego jest prywatne lądowisko dla śmigłowców (wg obecnej nomenklatury – lotnisko) w Sobocie, związane z funkcjonującym tam zakładem produkcyjnym Poz-Bruk. Jego użytkowanie jest jednak sporadyczne.

Zagadnienia zewnętrznego ruchu lotniczego, a więc generowanego poza obszarem Gminy, nie stanowią czynnika ograniczającego zagospodarowanie przestrzenne.

## 14.8. Gospodarka wodno-ściekowa

### 14.8.1. Zaopatrzenie w wodę i sieć wodociągowa

Sieć wodociągowa gminy obejmuje wszystkie miejscowości, tworząc jednolity, połączony układ. Zaopatrzenie mieszkańców prowadzone jest z trzech stacji uzdatniania wody:

- Napachanie o wydajności  $Q_{\text{roczne}}=363,175\text{m}^3/\text{rok}$  (dwie studnie),
- Żydowo o wydajności  $Q_{\text{dmax}}=635,800\text{m}^3/\text{d}$ ,
- Rokietnica

a czwarta, stacja Mrowino o wydajności  $Q_{\text{roczne}}=325,850\text{m}^3/\text{rok}$ , jest obecnie wyłączona z eksploatacji.

Eksploatację prowadzi gminna spółka, Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Rokietnicy. Jakość wody, dostarczanej do sieci odpowiada wymogom sanitarnym i przechodzi pomyślnie kontrole służb sanitarnych. Sieć wodociągowa liczy 102,0km, obejmując całą Gminę, a także dwie miejscowości dwóch sąsiednich gmin – Kokoszczyń w gminie Tarnowo Podgórne i Przeclaw w gminie Szamotuły.

Sieć Gminy Rokietnica w miejscowości Kiekrz połączona jest z Poznańskim Systemem Wodociągowym, co pozwala na uzupełnianie ewentualnych niedoborów w zaopatrzeniu w okresach szczytowych poborów, co w szczególności dotyczy rejonu graniczącego z miastem Poznań.

Sieć jest rozbudowywana na bieżąco, co wpływa bezpośrednio na możliwość zaopatrzenia wszystkich nowopowstałych rejonów zamieszkania lub stref rozwoju działalności gospodarczej.

### 14.8.2. Sieć kanalizacji sanitarnej

W chwili obecnej całkowicie skanalizowane są miejscowości Rokietnica, Sobota, Starzyny i Rogierówko. Przez całkowite skanalizowanie rozumie się tu, że wszystkie posesje w tych miejscowościach posiadają dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej. Miejscowościami częściowo skanalizowanymi są miejscowości Kiekrz, Mrowino, Rostworowo, Bytkowo, Pawłowice i Żydowo. Mieszkańcy nieskanalizowanych miejscowości lub gospodarstw niepodłączonych do sieci kanalizacyjnej z reguły odprowadzają ścieki do indywidualnych zbiorników bezodpływowych. Wyjątkowo, lokalnie gospodarstwa niepodłączone do sieci kanalizacyjnej lub nie posiadające takiej możliwości, wyposażone są w przydomowe oczyszczalnie.

Gmina posiada rozbudowaną sieć kanalizacji grawitacyjnej, tłocznej oraz, jako jedna z niewielu, sieć kanalizacji podciśnieniowej. Ścieki odbierane systemem kanalizacji podciśnieniowej kierowane są do jednej z trzech pompowni próżniowo-tłocznych, skąd przewodami tłocznymi doprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Bytkowie.

Siecią kanalizacji podciśnieniowej objęta jest większa część Rokietnicy, Kiekrz w granicach Gminy Rokietnica, Starzyny oraz część Rostworowa, Bytkowa i Rogierówka. Na terenie Gminy zlokalizowane są trzy pompownie próżniowo-tłoczne:

- PPT1 w Rokietnicy obsługuje Rokietnicę, Rostworowo i Bytkowo,
- PPT2 w Rogierówku obsługuje Rogierówko, Kiekrz i Starzyny,
- PPT3 w Kiekrzu obsługuje Kiekrz i Starzyny.

Sumarycznie na terenie Gminy zlokalizowane jest 7 przepompowni ścieków, pięć w Rokietnicy, po jednej w Zmysłowie i Sobocie.

Ścieki odbierane systemem kanalizacji grawitacyjnej kierowane są do lokalnych przepompowni, skąd tłoczone są do wyżej położonych odcinków kanalizacji grawitacyjnej lub przepompowni i dalej do oczyszczalni ścieków w Bytkowie. Niektóre odcinki kanalizacji grawitacyjnej włączone są do sieci kanalizacji podciśnieniowej.

Sieć grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej obejmuje miejscowości: Rokietnica (w połączeniu z kanalizacją podciśnieniową), Rogierówko, Sobota, częściowo Kiekrz (w połączeniu z kanalizacją podciśnieniową), Rostworowo, Żydowo.

Miejscowości Cerekwica, Dalekie, Kobylniki, Krzyszkowo, Mrowino, Napachanie, Pawłowice i Przybroda nie posiadają systemowej kanalizacji sanitarnej. Ścieki komunalne z tych miejscowości i innych terenów bez systemowej sieci kanalizacyjnej, odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych opróżnianych okresowo przez służby asenizacyjne. Dla Kobylnik, Pawłowic i nieskanalizowanej części Bytkowa istnieją gotowe projekty budowlano-wykonawcze systemowej kanalizacji sanitarnej.

Dla całej Gminy została opracowana koncepcja rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, zakładająca odprowadzanie ścieków do kilku punktów odbioru, w zależności od konfiguracji terenowej i możliwości technicznych racjonalizujących gospodarkę wodno-ściekową:

- do istniejącej oczyszczalni ścieków w Bytkowie, przewidzianej do modernizacji, która przejmować będzie ścieki z istniejącego układu podciśnieniowego i grawitacyjno-tłoczno miejscowości Rokietnica, Bytkowo, Sobota, Krzyszkowo, Rostworowo i Żydowo,
- do projektowanego kolektora grawitacyjnego i pompowni ścieków PP w Kiekrzu, do którego kierowane będą ścieki z istniejących pompowni podciśnieniowo-tłocznych PPT2 i PPT3 z miejscowości Kiekrz, Starzyny, Rogierówko, Kobylniki, Napachanie i Pawłowice,
- do istniejącej pompowni ścieków w miejscowości Kokoszczyń (gmina Tarnowo Podgórne), do której kierowane będą ścieki z miejscowości jeszcze nieskanalizowanych, czyli Cerekwicy, Mrowina i Przybrody.

### 14.8.3. Oczyszczalnie ścieków

Gmina Rokietnica posiada dwie oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w miejscowościach Bytkowo i Żydowo. Ścieki bytowe i przemysłowe z miejscowości objętych siecią kanalizacyjną odprowadzane są do oczyszczalni ścieków w Bytkowie. Oczyszczalnia ta, działająca od 1995 roku, odprowadza oczyszczone ścieki do Samicy Kierskiej. Jej maksymalna wydajność wynosi aktualnie 800m<sup>3</sup>/dobę.

Druga oczyszczalnia ma charakter osiedlowy i zlokalizowana jest na terenie osiedla mieszkaniowego zlokalizowanego na terenach dawnego PGR Żydowo. Ścieki z osiedla kierowane są do oczyszczalni typu Miniflo (o maksymalnej wydajności 70,2m<sup>3</sup>/dobę), a ścieki z pozostałej części miejscowości dowożone są do oczyszczalni transporterem asenizacyjnym.

Dodatkowo na terenie gminy funkcjonuje około 150 przyobiektowych, indywidualnych oczyszczalni.

#### 14.8.4. Kanalizacja deszczowa

W chwili obecnej na terenie Gminy nie jest rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej.

### 14.9. Sieci elektroenergetyczne

#### 14.9.1. Sieci wysokiego napięcia, elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Rokietnica znajdują się fragmenty dwóch jednorowowych linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV relacji: Plewiska – Piła Krzewina oraz Plewiska – Czerwonak, pracujących w krajowym systemie elektroenergetycznym sieci przesyłowej, wzdłuż których należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu. Ustala się, że dla sporządzonych planów miejscowych zachowuje się ustalona w nich szerokość pasa technologicznego.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstąpienie od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

Przez teren Gminy przebiegają również napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV.

Główne magistrale przesyłowe energetyczne mają być modernizowane do parametru 400kV, co wpłynie będzie na parametry techniczne, a tym samym na strefy ochronne tych linii (niemniej należy zauważyć, że w związku ze zmienionymi standardami obecnego wykonywania sieci elektroenergetycznych pomimo zwiększenia napięcia linii przesyłowej niekoniecznie nastąpi wzrost strefy ochronnej – tu przyjmuje się na chwilę opracowywania niniejszego dokumentu strefę według danych podstawowych, lecz praktyka stanowienia stref ochronnych wskazuje na malejącą wielkość gruntów wyłączanych lub z ograniczonym prawem dysponowania).

Sieci elektroenergetyczne niezwykle silnie determinują wizualne i użytkowe oblicze Gminy. Przekątniowy przebieg głównych linii wysokiego napięcia powiązany z liniami 110kV rozchodzącymi się z okolic Rogierówka i Starzyn promieniście jest czynnikiem silnie negatywnie oddziałującym zarówno na jakość przestrzeni, jak i na możliwości rozwojowe. Nieracjonalne rozproszenie korytarzy infrastrukturalnych w przeszłości ma swoje głębokie konsekwencje w dezintegracji lokalnych struktur przestrzennych, w tym osadniczych i stref aktywizacji gospodarczej, które nie mogą utrzymać sensownej

ciągłości i wzmacniać się wzajemnie. Wyłączenia i ograniczenia w użytkowaniu terenów są silnym czynnikiem utrudniającym formowanie szczególnie stref aktywności gospodarczej Gminy.

#### **14.9.2. Główny punkt zasilania**

Obecnie na terenie Gminy zlokalizowany jest jeden Główny Punkt Zasilania (GPZ), na południu, w Kiekrzu. Zawarta w strategicznych planach rozwoju krajowej sieci elektroenergetycznej nowa linia 400kV, przewidziana do realizacji po trasie istniejącej linii 220kV może wygenerować powstanie dodatkowego GPZ.

#### **14.9.3. Sieci średniego napięcia**

Na terenie Gminy podstawowe rozprowadzenie zasilania do stref odbioru odbywa się za pośrednictwem sieci średniego napięcia. Linie średniego napięcia 15kV doprowadzają energię elektryczną do stacji transformatorowych, z których zasilanie lokalnymi liniami rozprowadzane jest do poszczególnych użytkowników. W skali Gminy istotną rolę pełni GPZ w Kiekrzu, stanowiący miejsce wyprowadzenia wielu sieci średniego napięcia. Większość z nich, to sieci napowietrzne.

#### **14.9.4. Stacje transformatorowe**

W przesyłaniu energii elektrycznej do odbiorców pośredniczą liczne stacje transformatorowe, które usystematyzować można następująco:

- stacje transformatorowe dla grup odbiorców, obsługujące głównie osiedla mieszkaniowe,
- stacje transformatorowe indywidualne, dla większych ośrodków aktywności gospodarczej lub wynikające z wymogów technicznych.

W szczególności pierwszy typ stacji wymaga bezpośredniej strefy ochronnej oraz zapewnienia stałego dostępu służb gestora.

#### **14.9.5. Lokalne linie zasilające**

Lokalne linie zasilające doprowadzają energię elektryczną do indywidualnych odbiorców. Sieć ta w większości jest siecią podziemną. Wszystkie miejscowości na terenie Gminy posiadają pełen dostęp do energii elektrycznej.

### **14.10. Sieć gazowa**

#### **14.10.1. Magistrale gazowe**

Przez teren gminy przebiega przesyłowa sieć gazowa w/c, w której skład wchodzi:

- gazociąg w/c DN100 - odb. Rokietnica wybudowany w 1997 r.
- gazociąg w/c DN 350 – relacji Złotniki – Konarzewo, wybudowany 1996 r.
- stacja gazowa w/c o przepustowości Q = 8000 m<sup>3</sup>/h, wybudowana w 1997 r.
- stacja ochrony katodowej (SOK) w miejscowości Sobota

Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej, dla której pozwolenie na budowę wydano przed 12.12. 2001r. powinna być zgodna z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995 r. nr 139, poz. 686). Wynika z niego iż maksymalna odległość podstawowa lokalizacji obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia wynosi odpowiednio:

- dla gazociągu w/c DN100 – 35 m na stronę od osi gazociągu w/c
- dla gazociągu w/c DN350 – 65 m na stronę od osi gazociągu w/c
- dla stacji gazowej w/c – 65m od granicy terenu stacji

W przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem przedmiotowej sieci gazowej w/c w odległościach mniejszych niż podane wyżej zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz integracji w/w odległości z operatorem gazociągów – Gaz System S.A., Oddział w Poznaniu oraz konieczności ścisłego nadzoru przedstawiciela Oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

#### **14.10.2. Sieć gazowa średniego ciśnienia, stacje redukcyjne i lokalna sieć gazowa**

Na terenie Gminy podstawowe rozprzewadzenie gazu sieciowego odbywa się za pośrednictwem sieci gazowych średniego ciśnienia, a następnie gaz za pomocą lokalnej sieci gazowej kierowany jest do poszczególnych odbiorców.

Do sieci gazowej w Gminie Rokietnica, w różnym stopniu podłączone są następujące miejscowości: Rokietnica, Kiekrz, Krzyszkowo, Mrowino, Cerekwica, Kobylniki, Rostworowo.

#### **14.11. Gospodarka odpadami**

Pod pojęciem gospodarki odpadami rozumie się przejściowe gromadzenie, wywóz, gospodarcze wykorzystanie oraz ostateczne sanitarne unieszkodliwianie odpadów.

Głównymi źródłami powstawania odpadów dla Gminy są:

- sektor bytowo-komunalny, generujący powstawanie odpadów komunalnych,
- przemysł i budownictwo,
- rolnictwo, ogrodnictwo, hodowla, generujący powstawanie zarówno odpadów komunalnych jak i odpadów ulegających biodegradacji,
- inne.

W zakresie powstających odpadów można wyróżnić kilka grup:

- papier i tektura,
- drewno i odpady drewnopochodne,
- tworzywa sztuczne,
- gruz budowlany,
- metale (złom),
- pozostałe.

O udziale wymienionych składników decyduje standard wyposażenia budynków w urządzenia sanitarne, grzewcze oraz standard życia. Odpady pochodzące z gospodarstw wiejskich zawierają niewiele makulatury (o ile budynki nie są ogrzewane gazem). Popiół z palenisk jest wykorzystywany do nawożenia gleb, utwardzania i wyrównania powierzchni drogowych. Podobnie zużywany jest gruz budowlany. Odpady komunalne, powstające w wyniku działalności gospodarczej i odpady bytowe z całej gminy, przed składowaniem na składowisku odpadów winny zostać poddane segregacji, celem odzyskania możliwie licznych surowców wtórnych (papieru, szkła, metali i tworzyw). Część odpadów ulegających biodegradacji powinna być kompostowana, preferencyjnie w obrębie indywidualnych gospodarstw.

Na terenie Gminy nie ma składowiska odpadów – nie przewiduje się też takiej inwestycji w ramach ustaleń Studium.

## **14.12. Pozostałe elementy infrastruktury**

### **14.12.1. System przesyłowy**

Na terenie gminy Rokietnica znajdują się dwa rurociągi dalekosiężne wysokiego ciśnienia  $\Phi 820\text{mm}$  i  $\Phi 530\text{mm}$  oraz kabel światłowodowy. Minimalna strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych wynosi 40,0m (po 20,0m od osi linii w obu kierunkach), dla której obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jej terenu.

Strefa ta, przez ograniczenie w jej użytkowaniu i wykonywaniu robót budowlanych, ma zapewnić nienaruszalność ciągu infrastrukturalnego oraz umożliwić dostęp do rurociągów w celach kontroli, konserwacji i naprawy. Ponadto ma zapewnić bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni przyległych, zabezpieczając ludzi, mienie oraz zasoby przyrodnicze przed skażeniem powstałym wskutek naruszenia integralności rurociągu. W strefie ochronnej rurociągu zabrania się realizacji wszelkich obiektów ograniczających dostęp służb, naruszających trwale grunt, związanych trwale z gruntem (dotyczy to także szop, altanek, garaży ogrodzeń itp.). Restrykcje obejmują również zieleni, z zakazem dokonywania nasadzeń w odległości mniejszej niż 5,0m od skraju rurociągów naftowych.

Zgodnie z uregulowaniami przepisów odrębnych, a także zasadami zagospodarowania przestrzennego i klarownością polityki przestrzennej w zakresie przeznaczenia gruntów tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza ustaloną strefą bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych, a w przypadku niemożności spełnienia tego warunku powinny ich dotyczyć klarowne ustalenia związane z dopuszczalnymi i zabronionymi formami użytkowania, zagospodarowania i zabudowy.

Wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne oraz roboty ziemne w obrębie strefy bezpieczeństwa muszą być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem gestora sieci.

### **14.12.2. Infrastruktura teletechniczna i optoelektroniczna**

Na terenie Gminy są rozlokowane obiekty związane z obsługą teletechniczną i telekomunikacyjną. Funkcjonują tu zarówno sieci telekomunikacyjne Telekomunikacji Polskiej S.A. jak i Netia S.A. zapewniając połączenia w większości miejscowości. Centrale telefoniczne zlokalizowano w Rokietnicy (centrala E10B użytkowana przez TPSA) oraz w Kiekrzu (centrala J12S). Niezależnie od telefonii tradycyjnej, wykorzystującej przebiegi infrastrukturalne podziemne i napowietrzne, funkcjonują tu obiekty telekomunikacji komórkowej. Maszty telefonii komórkowej są zlokalizowane między innymi w Rokietnicy, Bytkowie, Cerekwicy i wspólnie z masztami zlokalizowanymi poza granicami Gminy, lecz w jej rejonie zapewniają skuteczny zasięg na niemal całym jej terenie.

Slabo rozwinięta jest sieć optoelektroniczna. Zasadniczym jej elementem jest nie związana z obsługą samej Gminy magistrala światłowodowa przebiegająca wzdłuż rurociągu naftowego, chroniona w analogiczny do tego rurociągu sposób (strefa ochronna). Niemniej zaawansowane są plany i działania zmierzające do upowszechnienia dostępu do internetu, usług sieciowych, w formach zarówno kablowych (wire) jak i alternatywnych, zdalnych (wireless).

Przez teren gminy Rokietnica przebiega pas łączności radiowo-telewizyjnej, łączący, jako najbliższe Stacje Linii Radiowe w Poznaniu (Piątkowo) i Szamotułach, należące do polskiej sieci teleradiowej. Pas ten przebiega w linii prostej z południowo-zachodniej do północnej części gminy, przez Pawłowice, Bytkowo i pomiędzy Krzyszkowem a Rostworowem.

Pas ochronny ma szerokość 500 m (po 250,0m od osi linii). W pasie tym zakłada się przesyłanie programów radiofonicznych, telewizyjnych i telefonii wielokrotnej. Na terenie objętym pasem ochronnym obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów wysokich i wysokościowych (powyżej 25,0m). Lokalizacje tego typu obiektów w odległości mniejszej, niż 500,0m od osi linii należy każdorazowo uzgadniać z Zakładem Radiokomunikacji i Teletransmisji w Poznaniu.

#### **14.12.3. Infrastruktura związana z obronnością**

Przez teren Gminy przebiega dalekosiężny kabel wojskowej łączności specjalnej. Przebieg ten określa się od szlaku wschodniego odcinka drogi krajowej S-11, dalej przez miejscowość Sobota, Rostworowo, Żydowo w kierunku miejscowości Nieczajna położonej na terenie gminy Oborniki.

Ze względu na wymaganą ochronę tej infrastruktury ustala się strefę ochronną kabla w pasie o szerokości 1,0m od jego osi w każdym kierunku.

Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych kolidujących z kablem lub jego strefą ochronną, w tym nawierzchni trwałych, a także zakaz lokalizowania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej, niż 5,0m od osi kabla. Wyjątkiem od powyższej zasady mogą być jedynie inwestycje liniowe, które uzyskały uprzednie uzgodnienie i akceptację ze strony Regionalnego Węzła Łączności w Poznaniu.

## **15. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

### **15.1. Zadanie ponadlokalne – droga ekspresowa S-11**

Realizacja drogi ekspresowej jest zadaniem o znaczeniu regionalnym, związanym z akumulacją i rozprowadzaniem ruchu lokalnego i tranzytowego na kierunkach Poznań-Szamotuły-Wronki, Koszalin-Poznań-Zielona Góra, Koszalin-Poznań-Wrocław, Łódź-Poznań-Szczecin, gdyż droga ekspresowa w okolicach Poznania łączy trasę autostradową A2 z drogami krajowymi i równocześnie pełni rolę zachodniej obwodnicy miejskiej, komunikując ze sobą zewnętrzny pierścień miejscowości zależnych.

Niezależnie od znaczenia ponadlokalnego realizacja trasy S-11 będzie stanowić kluczowy impuls dla rozwoju Gminy, który z racji stadium zaawansowania prac nad S-11 należy uznać za element stanu istniejącego (droga w przygotowaniu inwestycyjnym).

### **15.2. Zadanie ponadlokalne – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 184**

Zadaniem o znaczeniu ponadlokalnym jest modernizacja przebiegającej przez teren Gminy Rokietnica drogi wojewódzkiej nr 184, łączącej drogę krajową nr 92 (na terenie gminy Tarnowo Podgórne) z Wronkami. Obecnie opracowywany jest projekt przebudowy tego ważnego szlaku transportu samochodowego, którego poziom techniczny na dzisiejsze czasy jest niewystarczający dla potrzeb ponadlokalnych.

### **15.3. Zadanie ponadlokalne – modernizacja linii kolejowej Poznań-Szczecin**

Modernizacja magistrali kolejowej Poznań-Szczecin z dostosowaniem jej do prędkości (od 160km/h do 200km/h) ma silne znaczenie dla rozwoju ponadlokalnego. Jest to jeden z głównych szlaków komunikacji kolejowej na terenie kraju. Jednak inwestycja ta będzie miała istotny wpływ na funkcjonowanie jednostek osadniczych na terenie Gminy Rokietnica. Nieodzwonne zamknięcia przejazdów drogowych, będą wprowadzały bariery rozwojowe i doprowadzą do rozbicia struktury funkcjonalnej Gminy.

### **15.4. Zadanie ponadlokalne – modernizacja linii elektroenergetycznej 220kV na 400kV**

Dla terenu gminy ustala się budowę dwutorowej linii 400kV relacji Plewiska – Piła Krzewina, która realizowana będzie po trasie istniejącej linii 220kV tej relacji. Istniejąca linia 220kV podlegać będzie rozbiórce. Istniejąca linia w takim przypadku podlegać będzie rozbiórce.



### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

##### 1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Gminy

Zgodnie z zarysem problematyki uwarunkowań przestrzennych przedstawionym w części II niniejszego opracowania kierunki działań związanych ze stanowaniem ładu przestrzennego na terenie Gminy powinny przyjmować za kluczowe następujące wytyczne:

- konieczność uporządkowania niespójnej typologii jednostek osadniczych,
- konieczność koncentracji procesów urbanizacji wokół ośrodków mogących docelowo pełnić rolę obszarów usługowych wobec obszarów urbanizacji,
- powstrzymanie procesów niekontrolowanego rozproszenia terenów zurbanizowanych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwdziałania deprecjonującym tendencjom suburbanizacyjnym,
- eliminacja – całkowita lub częściowa – nadmiernej wyznaczonej chłonności w latach minionych,
- harmonizowanie struktury osadniczej i optymalizacja wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz racjonalizacja kierunków rozwoju sieci uzbrojenia oraz układu drogowego,
- zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczo aktywnych, w tym w szczególności terenów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczych,
- wskazanie obszarów kluczowych dla aktywizacji inwestycyjnej i gospodarczej na terenie Gminy,
- kreowanie mechanizmów utrzymywania powiązań przyrodniczych w krajobrazie otwartym,
- zabezpieczenie elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, obiektów cennych, elementów krajobrazowo cennych, jako składników niezbędnych do budowania i wzmacniania tożsamości lokalnej mieszkańców Gminy.

Ponadto za kluczowe pod względem strategicznym, a zatem w ujęciu oddziaływania ponadlokalnego, należy uznać kierunki:

- wzmacniania sieci komunikacji kolejowej, w szczególności powiązań okołaglomeracyjnych, a więc poprzecznych w stosunku do promieniście rozłożonych względem Poznania dróg, w celu racjonalizacji użytkowania infrastruktury drogowej i właściwego kształtowania możliwości dostępu do poszczególnych obszarów aktywnych funkcjonalnie lub inwestycyjnie,
- inkorporacja ponadlokalnych zadań związanych z rozwojem sieci komunikacyjno-transportowej (kolej, droga ekspresowa S-11), z zastrzeżeniem podmiotowego traktowania warunków docelowego funkcjonowania przestrzeni w strefach oddziaływania obiektów komunikacyjno-transportowych, w szczególności respektujących prawo mieszkańców Gminy do realizowania swoich potrzeb bytowych, w tym komfortu mieszkaniowego, ogólnego dobrostanu, bezpieczeństwa, zapewnienia dostępu do całokształtu podstawowych usług gminnych,

- koordynacja działań rozwojowych w zakresie zagospodarowania z gminami ościennymi, w szczególności w relacji do miejscowości Kiekrz, wymagającej możliwie najpełniejszej integracji z racji podporządkowania jednej jednostki dwu odrębnym ośrodkom administracyjnym,
- sankcjonowanie regionalnej polityki w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych.

## 1.2. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów jednostek osadniczych

Niespójność typologiczna, jakkolwiek nie zdawałaby się zagadnieniem o naturze akademickiej, jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość przestrzeni. To właśnie spójność lub niespójność powoduje, że tereny już uzbrojone, wyposażone w drogi dojazdowe i – najczęściej – komplet sieci infrastrukturalnych nie są w pełni wykorzystywane, a osadnictwo przenosi się na tereny nowe, nieuzbrojone, powiększając chaos przestrzenny, dezorganizując nie tylko krajobraz, ale i sposób gospodarowania zasobami przestrzennymi i mediami, co ma niebagatelny wpływ na efektywność wykorzystywanych środków finansowych (i nie tylko).

W niniejszym opracowaniu przeanalizowano (z wyłączeniem Rokietnicy jako systemu złożonego – co również wskazuje na istotny problem największej niespójności w centralnym ośrodku Gminy) wszystkie jednostki osadnicze na terenie Gminy Rokietnica. Zestawienia zamieszczone w dalszej części opracowania wskazują zarówno na cechy krajobrazu zurbanizowanego (tu nie sposób mówić o cechach urbanistycznych, jako zastrzeżonych dla miast), uwzględniające np. występowanie przestrzeni publicznych, jak i na indywidualne cechy zabudowy charakterystycznej dla danego obszaru, względnie przeważające na nim, jako jedna z tendencji formalnych.

Z analizy tych cech wyłania się obraz wskazujący, że:

- występuje zależność między presją inwestycyjną (czyli aktywnością budowlaną) na danym obszarze, a spadkiem jakości przestrzeni (walorów przestrzennych) i to tak co do walorów np. środowiska zamieszkania, jak i walorów krajobrazowych (brak świadomego kształtowania krajobrazu),
- część północna Gminy posiada mniejsze zakłócenia struktur przestrzennych jednostek osadniczych, niż część południowa, z wyjątkiem obszaru Cerekwicy (na północy), gdzie rozwiązania przestrzenne są szczególnie nietrafne i dewastujące dla środowiska, z którego "wyrastają",
- budownictwo nieorganizowane (indywidualne, nie deweloperskie) wykazuje najczęściej nadmierne i nieuzasadnione (bo występujące na terenach o drobnych podziałach – działki o niewielkich powierzchniach) zdywersyfikowanie formalne i kolorystyczne, często wiążące się również z dywersyfikacją funkcji towarzyszących (brak wyraźnego wydzielenia stref funkcjonalnych nie będących funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi o niskim stopniu uciążliwości),
- typologie realizowanych zamierzeń nie są dostosowywane do istniejącego zagospodarowania i nie odnoszą się do jego zwaloryzowanego wartościowania (tj. do wyboru najlepszych przykładów z otoczenia, a nie dowolnego przykładu, złego czy dobrego).

### **1.3. Problem niekontrolowanego rozproszenia procesów osadniczych**

Ogólnie tendencję tę można zaklasyfikować jako próbę wykształcenia enklaw zabudowy o atrakcyjnym położeniu i otoczeniu, w izolacji od istniejących struktur. Inną odmianą tego typu zjawiska jest wykorzystywanie niedoskonałości uregulowań prawnych przez pozyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy omijających zapisy SUIKZP i naruszających cenne zasoby przestrzenne w ramach realizacji prymatu interesu prywatnego nad publicznym. Trzecim zjawiskiem w tej grupie jest wykorzystywanie tzw. rolniczej zabudowy jako kotwicy inwestycyjnej, która później wykorzystuje prawo kontynuacji i wprowadza inny wariant tzw. "zabudowy kroczącej". Szczególnie silnie, a należało by powiedzieć dotkliwie, tendencje te są odczuwalne w rejonie Cerekwicy, a także w okolicach Rokietnicy.

### **1.4. Problem nadmiernej chłonności ustalonej przez obowiązujące SUIKZP**

Obecnie obowiązujące Studium posiada szerzej – niż w opracowanej przez nasz zespół koncepcji – zarysowane tereny inwestycyjne. Należy tu – wyprzedzając elementy zawartości opracowania – wskazać, że analiza chłonności inwestycyjnej Gminy Rokietnica o zagospodarowaniu według prezentowanej przez nas koncepcji posiada chłonność na poziomie 30757 mieszkańców całej Gminy – i założenie to należy przyjmować jako założenie w skali nie krótszej, niż 10-15 lat. Tereny opcjonalnego dopuszczenia rozwiązań inwestycyjnych (ale tylko zorganizowanych) przyjmują dodatkową rezerwę na około 5000 mieszkańców (dodajmy, że obecnie ludność Gminy przekracza nieznacznie 10000 mieszkańców).

Tymczasem szacunki dotyczące uregulowań przestrzennych związanych z obecnie obowiązującym SUIKZP wskazują, że w zależności od przyjmowanych intensywności na poszczególnych terenach całościowy bilans przedstawiałby się między 56000 mieszkańców, a 89000 mieszkańców. Różnica tkwi nie tylko w wyznaczonych i wyraźnie opisanych jako tereny zabudowy mieszkaniowej obszarach, ale i w tych terenach, na których – pomimo konieczności ich ochrony – dziś brakuje uregulowań pozwalających zahamować niepożądane ingerencje.

### **1.5. Problem harmonizowania struktur i ich koncentracji z wykorzystaniem istniejącego**

#### **uzbrojenia terenu**

Większość jednostek osadniczych występujących na terenie Gminy Rokietnica rozwija się w chwili obecnej w oparciu o nowo lokowane osiedla, wykorzystujące w pierwszym etapie korzyści płynące z koegzystencji, ale zmierzające do autonomicznego funkcjonowania. Nowsza infrastruktura, nowsza zabudowa, silniejsza intensywność wykorzystania terenów powoduje, że tereny nowe zyskują na atrakcyjności – ale kosztem terenów, z których biorą swój początek. Powoduje to deprecjację starej, często cennej zabudowy, i w dalszej perspektywie jest to źródłem problemów społecznych i infrastrukturalnych.

### **1.6. Problem statusu obszarów pod kątem działań inwestycyjnych – kategorie**

Na terenie Gminy Rokietnica istnieje potrzeba skodyfikowania zespołów obszarów, mających wspólne cechy co do predyspozycji pod kątem wykorzystania na potrzeby inwestycyjne. W istocie ustalenie kształtu ingerencji w owe zespoły

obszarów odzwierciedla katalog podstawowych kategorii obszarów, obrazując napięcie, jakie towarzyszy koegzystencji przestrzeni dysponującej trwałymi walorami środowiska naturalnego i przestrzeni silnie przekształconej i przekształcanej cywilizacyjnie.

Potrzeby Gminy Rokietnica wyrażone są w ramach kategoryzacji zespołów obszarów, dla których wyróżnia się sześć odrębnych przypadków:

- 1) **Obszar zabudowany** – jest to obszar, który został już zainwestowany nie tylko w stopniu eliminującym możliwość rewersji – przywrócenia stanu naturalnego lub zbliżonego do naturalnego, z dominującą rolą środowiska przyrodniczego i terenów z przewagą powierzchni biologicznie czynnej, ale i wyposażonych w istotnym procencie w sieci infrastruktury wraz z infrastrukturą drogową i komunikacyjną. Są to najczęściej obszary heterogeniczne, wyznaczone przez procesy historycznego kształtowania układów osadniczych, ale i spontanicznie komponowane lub bezplanowe osiedla lub zespoły zabudowy, także rozproszone obiekty tworzące luźne skupiska we wnętrzach krajobrazowych.
- 2) **Obszar rozwoju zabudowy** – jest to obszar, który został częściowo zainwestowany w stopniu eliminującym możliwość rewersji, względnie jego planowe przeznaczenie na cele inwestycyjne jest wyrazem bezpośrednich potrzeb Gminy, a zmiana stanu naturalnego na stan zdeterminowany przez czynniki cywilizacyjne nie jest związana z utratą pryncypialnych wartości przestrzennych. Status częściowego zainwestowania wynikać może zarówno z wyposażenia w istotnym procencie w sieci infrastruktury wraz z infrastrukturą drogową i komunikacyjną przy braku zabudowy (uzbrojenie terenu wyprzedzające), jak i częściej spotykany przypadek z wyprzedzającej introdukcji zabudowy przy braku lub istotnych niedoborach infrastruktury. Są to najczęściej obszary, na których można kształtować kompozycję przestrzenną według wymagań rozwoju zrównoważonego, optymalizacji środowiskowej i ekonomicznej. Mogą to być również obszary o najistotniejszym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni społecznego rozwoju w Gminie.
- 3) **Obszar potencjalnego rozwoju zabudowy** – jest to obszar, na którym decyzja rozwoju przestrzennego nie jest skutkiem przyjęcia rozwiązań zawartych w Studium, lecz strategicznej decyzji podejmowanej przez Radę Gminy w chwili realizacji procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z zastrzeżeniem, że w wybranych przypadkach decyzja ta podyktowana jest wyborem najbardziej optymalnego sposobu zagospodarowania, jaki dla strategicznie ważnych dla Gminy terenach się ujawnia w danym momencie (strategiczne rezerwy inwestycyjne – SRI), podczas gdy w innych przypadkach realizacja możliwego zagospodarowania nie stanowi bezpośredniej realizacji potrzeb lokalnej społeczności, ale jednocześnie podnosi jakość środowiska przestrzennego i jest wyrazem zorganizowanych działań w przestrzeni (strategiczne rezerwy dla zabudowy zorganizowanej – SRZZ).
- 4) **Obszar warunkowego rozwoju zabudowy** – jest to obszar, na którym decyzja rozwoju przestrzennego jest skutkiem spełnienia warunków rozwojowych w danej jednostce osadniczej, w tym dynamicznego przyrostu liczby mieszkańców w danej lokalizacji. Są to tereny rolnicze o niskiej przydatności na cele gospodarki rolnej lub tereny wtłoczone w istniejące obszary zabudowy (przyległe lub otoczone przez tereny zurbanizowane), że zasadnym jest upatrywanie tych obszarów, jako rezerw dla przyszłego rozwoju każdej formy zabudowy, jaką można uznać za zgodną z potrzebami danej jednostki osadniczej. Tereny te w studium opisano symbolem RP1 i RP3.
- 5) **Obszar przestrzeni chronionej** – jest to obszar, w którym obowiązuje lub który planowany jest do przeznaczenia na cele ochrony wybranych form przyrody, wybranych zasobów środowiska naturalnego, w tym w szczególności wód otwartych i podziemnych, a także wybranych składników środowiska cywilizacyjnego, takich jak na przykład

obiekty zabytkowe, przy czym ochrona i udostępnianie terenów chronionych objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

- 6) **Obszar inny (pozostały) z przestrzenią chronioną zakazem zabudowy** – jest to obszar, w którym nie obowiązuje i nie jest planowany obszar ochrony zasobów środowiska ustanawiany przez przepisy odrębne, jednak ze względu na wartości przestrzenne, skalę potrzeb Gminy, a także pragmatykę gospodarowania zasobami gminnymi, w tym zasobami naturalnymi, ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Powyższe obszary funkcjonują niezależnie od wyznaczonych jako rdzenie danej jednostki osadniczej. Każdy teren posiadający swój autonomiczny symbol w tekście i na rysunku Studium jest odrębnym obszarem o jakich mowa w punktach 1 – 6.

## 2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

### 2.1. Standardy ustalania parametrów zagospodarowania przestrzennego

#### 2.1.1. Podstawowe referencje dla standardów zagospodarowania przestrzennego

Ustalenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i zabudowy wymaga wprowadzenia ujednoczonych standardów, których intencją jest standaryzacja rozwiązań planistycznych na terenie Gminy. W szczególności wobec braku wypracowania stosownych standardów uniwersalnych, reguluje się standard wewnątrzgminny, który obejmować ma zakres definicyjny, wspólny słownik symboliki opracowań planistycznych integrujący kluczowe przesłanki wynikające z przepisów wyższego rzędu, zakres minimalnych ustaleń planów miejscowych, dla którego minimum w przypadku braku odmiennych ustaleń Studium wyznacza się analogicznie do zaleceń aktów wykonawczych do Ustawy (o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wprowadza się zatem standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium oraz standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zwraca się uwagę, że standardy te – ze względu na specyfikę opracowania Studium, a także wymogi prawne sformułowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1587) – nie są identyczne. Studium posługuje się zawężoną pulą oznaczeń, natomiast dla czytelności wprowadza standard gminny zapisu planów miejscowych opartych o oznaczenia określone w przywołanym rozporządzeniu, a także o oznaczenia uzupełniające na podstawie par. 9, ust. 4 tego rozporządzenia.

Obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium:

W zakresie mieszkalnictwa

- 1) **MJ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej,
- 2) **MN** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej,
- 3) **MV** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej,
- 4) **MW** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **MZ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej zwartej,

W zakresie terenów działalności gospodarczej i usług

- 6) **P1** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generującej minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 7) **P2** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generującej średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 8) **P3** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generującej znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 9) **PG** – co należy rozumieć jako teren górniczy,
- 10) **U** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 11) **UC** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży zarówno nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup> jak i przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 12) **UK** – co należy rozumieć jako teren usług sakralnych,
- 13) **UL** – co należy rozumieć jako teren usług kultury,
- 14) **UN** – co należy rozumieć jako teren usług oświaty i nauki,
- 15) **UM** – co należy rozumieć jako teren usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- 16) **US** – co należy rozumieć jako teren usług sportu i rekreacji,
- 17) **UT** – co należy rozumieć jako teren usług rekreacji i turystyki,
- 18) **UA** – co należy rozumieć jako teren usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych,

W zakresie terenów gospodarki rolnej i leśnej

- 19) **RP1** – co należy rozumieć jako grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,
- 20) **RP2** – co należy rozumieć jako grunty orne z zakazem zabudowy,
- 21) **RP3** – co należy rozumieć jako grunty orne grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej leżące na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 i / lub na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub też na postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu ,
- 22) **RP4** – co należy rozumieć jako grunty orne z zakazem zabudowy leżące na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 i / lub na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub też na postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
- 23) **RU** – co należy rozumieć jako tereny rolniczej działalności gospodarczej, w tym magazynowania, skupu, przetwórstwa oraz tereny byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych,
- 24) **RM** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),
- 25) **RO** – co należy rozumieć jako tereny upraw ogrodniczych,
- 26) **PS** – co należy rozumieć jako pastwiska,
- 27) **RL** – co należy rozumieć jako łąki,
- 28) **ZL** – co należy rozumieć jako lasy,
- 29) **ZB** – co należy rozumieć jako zieleń nieurządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- 30) **ZP** – co należy rozumieć jako zieleń urządzoną, w tym parki i skwery,
- 31) **N** – co należy rozumieć jako nieużytki,
- 32) **WS** – co należy rozumieć jako wody płynące i wody stojące,
- 33) **ZD** – co należy rozumieć jako tereny ogródków działkowych,

34) **ZC** – co należy rozumieć jako tereny cmentarzy,

35) **ZDP** – co należy rozumieć jako tereny zabytkowych zespołów dworsko-parkowych,

W zakresie terenów infrastruktury technicznej

36) **IF** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, naftowej,

oraz indywidualne liniowe oznaczenia ciągów infrastruktury,

W zakresie terenów specjalnych

37) **XD** – co należy rozumieć jako rezerwy strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej,

38) **XS** – co należy rozumieć jako strategiczne rezerwy inwestycyjne.

Zapis określonego oznaczenia przeznaczenia terenu w Studium określa się na podstawie przepisów szczegółowych, jednak dla celów informacyjnych podaje się poniżej niewiążące relacje łączące oznaczenia Studium z oznaczeniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które będą w oparciu o ustalenia Studium podejmowane. Zwraca się szczególną uwagę na fakt, że poniższa tabela nie obejmuje dopuszczanych w Studium form przeznaczenia terenów, które wskazuje się jako uzupełniające, a które stanowią zakładany w niniejszym Studium niezbędny element zachowania parametru zrównoważenia funkcji dominującej z innymi koegzystującymi funkcjami – traktowanymi jako uzupełniające i mającymi taki status – obowiązują ograniczenia dla funkcji uzupełniających, które w planach miejscowych nie mogą łącznie obejmować więcej, niż 30% powierzchni terenów przeznaczonych pod funkcję dominującą.

Tabela 22

Relacje między oznaczeniami Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego [z klaryfikacją wprowadzoną w ramach zmiany studium nr III](#)

Oznaczenie przeznaczenia w Studium	Możliwe oznaczenia w planach miejscowych (nie wyklucza się innych symboli wykazanych w tekście Studium)	Dopuszczone przypadki zastosowania oznaczeń w planach miejscowych
MJ	MJ, MV, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium, tylko dla zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej
MN	MJ, MN, UD ( <a href="#">U</a> , <a href="#">UK</a> , <a href="#">UL</a> , <a href="#">UM</a> , <a href="#">UN</a> )*, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
MV	MV, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium, tylko dla zabudowy wolno stojącej
MW	MW, MZ, U, UD, <a href="#">UK</a> , <a href="#">UL</a> , <a href="#">UM</a> , <a href="#">UN</a> , ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium, MZ tylko dla zabudowy wielorodzinnej
MZ	MW, MZ, UD, U, <a href="#">UK</a> , <a href="#">UL</a> , <a href="#">UM</a> , <a href="#">UN</a> , ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
P1	PA, UD ( <a href="#">U</a> )**, IF, W, K, E, G, T, C, O	w przypadkach opisanych w treści

		Studium
P2	P, PA, U, KS, IF, W, K, E, G, T, C, O	w przypadkach opisanych w treści Studium
P3	P, KS, U, IF, W, K, E, G, T, C, O	w przypadkach opisanych w treści Studium
PG	PG	w przypadkach opisanych w treści Studium
U	U, UC, UK, UL, UN, UM, US, UT, UA, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
UC	UC, KS, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
UK	UK, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
UL	UL, UD, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
UN	UN, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
UM	UM, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
US	US, ZP, ZB, warunkowo UT i KS	w przypadkach opisanych w treści Studium
UT	UT, ZP, ZB, warunkowo US i KS	w przypadkach opisanych w treści Studium
UA	UA, UL, UM, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
RP1	R, RP, RO, RL, RI, RM	w przypadkach opisanych w treści Studium
RP2	R, RP, RO, RL, RI	w przypadkach opisanych w treści Studium
RP3	R, RP, RO, RL, RI, RM	w przypadkach opisanych w treści Studium
RP4	R, RP, RO, RL, RI	w przypadkach opisanych w treści Studium
RU	RU, UD, ZP, ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
RM	RM	w przypadkach opisanych w treści Studium
RO	RO	w przypadkach opisanych w treści Studium
PS	PS, RL	w przypadkach opisanych w treści Studium



		Studium
RL	RL, PS	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZL	ZL, ZN	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZB	ZB	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZP	ZP	w przypadkach opisanych w treści Studium
N	w zależności od funkcji terenów przyległych, na których można lokalizować i określać przeznaczenie	nie dotyczy
WS	WS	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZD	ZD	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZC	ZC, ZP, UK, UD, KS	w przypadkach opisanych w treści Studium
ZDP	MV, U, UL, UZ, UD, ZP, ZL	w przypadkach opisanych w treści Studium
IF	IF, W, K, E, G, T, C, O	w przypadkach opisanych w treści Studium
XD	symbole zgodne z opisem charakteru rezerwy	w przypadkach opisanych w treści Studium
XS	symbole zgodne z przeznaczeniem wybieranego scenariusza	w przypadkach opisanych w treści Studium

\* ilekroć łączna ilość terenów MN objętych jedną procedurą planistyczną wynosi 4,0ha lub więcej, dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wykonywanych na podstawie Studium, zastąpienie przeznaczenia UD przeznaczeniem U lub UK lub UL lub UM lub UN (czyli wyznaczeniem terenu U lub UK lub UL lub UM lub UN zamiast terenu UD) w ilości nie przekraczającej 0,5ha (5000m<sup>2</sup>) powierzchni terenu U lub UK lub UL lub UM lub UN na każde pełne 4,0ha (40000m<sup>2</sup>). Przeznaczenie na teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usług sakralnych, teren zabudowy usług kultury, teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej względnie teren zabudowy usług oświaty i nauki może być wyznaczone w zastępstwie terenów UD, lecz w takim przypadku należy wyznaczyć tereny MN o powierzchni co najmniej 3,5ha bez jakiegokolwiek innej formy przeznaczenia usługowego w ramach wskazanych 4,0ha.

\*\* ilekroć łączna ilość terenów P1 objętych jedną procedurą planistyczną wynosi 2,5ha lub więcej, dopuszcza się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wykonywanych na podstawie Studium, zastąpienie przeznaczenia UD przeznaczeniem U (czyli wyznaczeniem terenu U zamiast terenu UD) w ilości nie przekraczającej 0,5ha (5000m<sup>2</sup>) powierzchni terenu U na każde pełne 2,5ha (25000m<sup>2</sup>). Przeznaczenie na teren

*zabudowy usługowej może być wyznaczone w zastępstwie terenów UD, lecz w takim przypadku należy wyznaczyć tereny P1 o powierzchni co najmniej 2,0ha bez jakiegokolwiek innej formy przeznaczenia usługowego w ramach wskazanych 2,5ha.*

Obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie niniejszego Studium:

- 1) **MJ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej i bliźniaczej,
- 2) **MN** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującej dowolną postać zabudowy jednorodzinnej, to jest zabudowę jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową, które dla potrzeb wyróżnienia charakteru przestrzennego oznaczono w tekście i na rysunku studium jako zabudowa ciągła lub rozproszona,
- 3) **MZ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej zwartej, w tym teren zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, szeregowej, a także o charakterze śródmiejskim, to jest ciągłej zabudowy pierzejowej o zróżnicowanej wysokości i zróżnicowanej intensywności, przy czym ilekroć odnosi się przeznaczenie terenu MZ do przepisów odrębnych, należy dlań stosować zapisy jak dla zabudowy wielorodzinnej, stanowiącej domyślną i wiodącą interpretację symbolu MZ,
- 3) **MW** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) **MV** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej, jedynie wolno stojącej, o niskiej intensywności zabudowy,
- 5) **RM** – co należy rozumieć jako teren zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową, w której zabudowie mieszkalnej towarzyszy zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną lub ogrodniczą,
- 6) **U** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 7) **UA** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich,
- 8) **UL** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług kultury,
- 9) **UD** – co należy rozumieć jako teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, występujący jedynie w powiązaniu z innymi objaśnieniami, przy czym dla drobnego handlu – usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m<sup>2</sup>,
- 10) **UC** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług handlu, z dopuszczeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży zarówno nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup> jak i przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 11) **UK** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług sakralnych,
- 12) **UM** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- 13) **UN** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług oświaty i nauki,
- 14) **US** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
- 15) **UT** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług rekreacji i turystyki,
- 16) **UZ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>, dla którego zdefiniowano podwyższony udział zieleni,

- 17) **P** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem dóbr, występujący samodzielnie P oraz w zestawieniu P/PA, *jednocześnie tereny techniczno-produkcyjne należy traktować jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zgodnie z treścią rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- 18) **PA** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją i składowaniem dóbr, teren lokalizowania aktywizacji gospodarczej, polegającej na wprowadzaniu w szczególności usług, handlu, drobnej produkcji lub dowolnej kombinacji wymienionych funkcji, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m<sup>2</sup>, o podwyższonych restrykcjach związanych z profilem dopuszczalnych przedsięwzięć, wśród których nie można wprowadzać przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, *jednocześnie tereny techniczno-produkcyjne należy traktować jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zgodnie z treścią rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- 18) **PG** – co należy rozumieć jako obszary i tereny górnicze,
- 19) **SP** – co należy rozumieć jako teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,
- 20) **ZC** – co należy rozumieć jako teren cmentarza czynnego,
- 21) **ZP** – co należy rozumieć jako teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią,
- 22) **ZD** – co należy rozumieć jako teren ogrodów działkowych, zieleni przydomowej, to jest terenów zielonych o specyficznym charakterze, które można wiązać w kompleksy zieleni i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 23) **ZB** – co należy rozumieć jako teren zieleni nieurządzonej,
- 24) **ZN** – co należy rozumieć jako teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
- 25) **ZL** – co należy rozumieć jako teren lasów,
- 26) **WS** – co należy rozumieć jako teren wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności takich, jak rzeki, strumienie, stawy, jeziora,
- 27) **R** – co należy rozumieć jako teren rolniczy o dowolnym przeznaczeniu, z zakazem zabudowy,
- 28) **RP** – co należy rozumieć jako teren upraw polowych,
- 29) **RO** – co należy rozumieć jako teren upraw ogrodniczych, występujący jedynie w powiązaniu z innymi objaśnieniami,
- 30) **RI** – co należy rozumieć jako teren urządzeń polowych obsługujących uprawy polowe, w tym urządzenia melioracyjne,
- 31) **RU** – co należy rozumieć jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
- 32) **KS** – co należy rozumieć jako teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów,
- 33) **W** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 34) **K** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń odprowadzania ścieków,
- 35) **E** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych,

- 36) **G** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń gazowniczych,
- 37) **T** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń telekomunikacyjnych,
- 38) **C** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń ciepłowniczych,
- 39) **O** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – gospodarowania odpadami,
- 40) **IF** – co należy rozumieć jako teren z prawem zabudowy na cele infrastruktury technicznej,

a ponadto w odniesieniu do terenów komunikacji oraz komunikacji i transportu drogowego

- 41) **KX** – co należy rozumieć jako teren ruchu pieszego lub teren ciągów pieszych, a także ruchu rowerowego
- 42) **KK** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury kolejowej,
- 43) **KDP** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie GP,
- 44) **KDG** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie G,
- 45) **KDZ** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z,
- 46) **KDL** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie L,
- 47) **KDD** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie D,
- 48) **KDW** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi wewnętrznej.

Dla wprowadzenia jednoznaczności zapisów planów miejscowych w ich definiowaniu przeznaczenia terenów, w kontekście powiązania zapisów Ustawy z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 roku Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) ustala się, że poszczególne oznaczenia wiążą się za kategoriami obiektów budowlanych wg poniższej tabeli 22. Zaznaczyć należy, że zawartość tabeli 22 nie pełni roli restrykcji wpływającej na dopuszczanie obiektów budowlanych danego typu na wybranych obszarach, lecz stanowi zalecenie podstawowej identyfikacji oznaczenia w kontekście egzekucji ustaleń prawa miejscowego. W ramach wiodących zapisów Studium, określających przeznaczenie terenów i inne ich parametry, opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może zawierać rozszerzenie wskazanych kategorii o dodatkowe, w szczególności w przypadku, gdy technologia wynikająca z konkretnego przeznaczenia uzasadnia takie rozszerzenie w planie miejscowym, jednak wówczas nakazuje się wyraźne wskazanie profilu użytkowego w ustaleniach planu miejscowego.

Tabela 22

Oznaczenia przeznaczeń terenów wraz z przynależnymi do nich kategoriami obiektów budowlanych

Oznaczenie przeznaczenia wraz ze statusem według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Opis przeznaczenia terenu	Kategoria obiektów budowlanych według ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane
MJ oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej	Kategorie – I, III (tylko budynki gospodarcze i garaże do dwóch stanowisk włącznie)
MN oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmującej dowolną postać zabudowy jednorodzinnej, to	Kategorie – I, III

	jest zabudowę jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą, szeregową	
MZ oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej zwartej, w tym teren zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej, szeregowej, a także o charakterze śródmiejskim, to jest ciągłej zabudowy pierzejowej o zróżnicowanej wysokości i zróżnicowanej intensywności	Kategorie – I, III, XIII
MW oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Kategorie – XIII, XVII (tylko garaże powyżej dwóch stanowisk jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)
MV oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej, jedynie wolno stojącej, o niskiej intensywności zabudowy	Kategorie – I, III (tylko budynki gospodarcze i garaże do dwóch stanowisk włącznie)
RM oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową, w której zabudowie mieszkalnej towarzyszy zabudowa gospodarcza związana z produkcją rolną lub ogrodnictwem	Kategorie – I, II, III (tylko budynki gospodarcze i garaże do dwóch stanowisk włącznie)
U oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m <sup>2</sup>	Kategorie – dowolne przyporządkowane terenom usług, łączące wskazania obiektów z terenów (UA, UD, UC do 2000m <sup>2</sup> pow. sprz., UL, UK, UM, UN, US, UT, UZ) to jest – V, IX, X, XI, XII, XIV, XV, XVI, XVII (bez obiektów handlowych powyżej 2000m <sup>2</sup> pow. sprz.)
UA oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich	Kategorie – XI (jedynie domy pomocy i opieki społecznej, domy dziecka, schroniska dla bezdomnych, hotele robotnicze), XII, XVI
UD oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, występujący jedynie w powiązaniu z innymi objaśnieniami, przy czym dla drobnego handlu – usług handlu realizowanych na powierzchni	Kategorie – XVII (sklepy, restauracje, bary, dyskoteki) o powierzchni mieszczącej się w wyznaczonym limicie

	sprzedaży nie przekraczającej 400m <sup>2</sup>	
UC oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy usług handlu, z dopuszczeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży zarówno nie przekraczającej 2000m <sup>2</sup> jak i przekraczającej 2000m <sup>2</sup>	Kategorie – XVII (sklepy, centra handlowe, domy towarowe, hale targowe, restauracje, bary, dyskoteki) o powierzchni mieszczącej się w wyznaczonym limicie
UL oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług kultury	Kategorie – IX (teatry, opery, kina, muzea, galerie sztuki, biblioteki, archiwa, domy kultury, budynki ogrodów zoologicznych i botanicznych)
UK oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług sakralnych	Kategorie – X
UM oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej	Kategorie – XI (bez domów pomocy i opieki społecznej, domów dziecka, schronisk dla bezdomnych i hoteli robotniczych)
UN oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług oświaty i nauki	Kategorie – IX (budynki szkolne i przedszkolne, internaty, bursy, i domy studenckie, laboratoria i placówki badawcze, stacje meteorologiczne i hydrologiczne, obserwatoria)
US oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy usług sportu i rekreacji	Kategorie – V, XV, XVII (tylko garaże powyżej dwóch stanowisk)
UT oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usług rekreacji i turystyki	Kategorie – XIV, XVII (restauracje, bary, dyskoteki, kasyna)
UZ oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m <sup>2</sup> , dla którego zdefiniowano podwyższony udział zieleni	Kategorie – dowolne przyporządkowane terenom usług, łączące wskazania obiektów z terenów (UA, UD, UL, UK, UM, UN, US, UT, UZ) to jest – V, IX, X, XI, XII, XIV, XV, XVI, XVII (sklepy, restauracje, bary, dyskoteki, o powierzchni mieszczącej się w wyznaczonym limicie)
P oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym zabudowy techniczno-produkcyjnej	Kategorie – XVII (stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk),

	wielkopowierzchniowej związanej w szczególności z produkcją i składowaniem dóbr	XVIII (bez budynków kolejowych), XIX, XXII
PA oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym teren zabudowy techniczno-produkcyjnej związanej z produkcją i składowaniem dóbr, teren lokalizowania aktywizacji gospodarczej, polegającej na wprowadzaniu w szczególności usług, handlu, drobnej produkcji lub dowolnej kombinacji wymienionych funkcji, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m <sup>2</sup> o podwyższonych restrykcjach związanych z profilem dopuszczalnych przedsięwzięć, przy czym w szczególności należy przez to rozumieć, że nie objęte są w tym oznaczeniu przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – jako przedsięwzięcia zakazane	Kategorie – XVII (warsztaty rzemieślnicze, garaże powyżej dwóch stanowisk), XVIII (bez budynków służących energetyce, rzeźni, hangarów, a także bez budynków kolejowych), XIX (bez bunkrów do magazynowania paliw i gazów oraz innych produktów chemicznych), XXII (bez składowiska odpadów)
PG oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	obszary i tereny górnicze, dla których charakterystykę określa koncesja wydana na podstawie przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze	nie wskazuje się – ewentualne kategorie wg zapisów koncesji
SP oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta	nie wskazuje się
ZC oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren cmentarza czynnego	Kategorie – VI, X (jedynie kaplice, domy pogrzebowe, krematoria)
ZP oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią	nie wskazuje się
ZD oznaczenie uzupełniające wg par. 9,	teren ogrodów działkowych, zieleni przydomowej, to jest terenów zielonych	Kategorie – III (niewielkie budynki gospodarcze)

ust. 4 rozp.	o specyficznym charakterze, które można wiązać w kompleksy zieleni i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	
ZB oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren zieleni nieurządzonej	nie wskazuje się
ZN oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren zieleni objętej formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	nie wskazuje się
ZL oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren lasów	nie wskazuje się
WS oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności takich, jak rzeki, strumienie, stawy, jeziora	nie wskazuje się
R oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren rolniczy o dowolnym przeznaczeniu, z zakazem zabudowy	nie wskazuje się
RP oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren upraw polowych	nie wskazuje się
RO oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren upraw ogrodnich, występujący jedynie w powiązaniu z innymi objaśnieniami	nie wskazuje się
RI oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren urządzeń polowych obsługujących uprawy polowe, w tym urządzenia melioracyjne	nie wskazuje się
RU oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	Kategorie – II, III (tylko budynki gospodarcze i garaże do dwóch stanowisk włącznie)
KS oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów	Kategorie – XVII (stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże powyżej dwóch stanowisk), XX, XXII (jedynie place postojowe)
W oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń zaopatrzenia w wodę	Kategorie – XXVI
K oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń odprowadzania ścieków	Kategorie – XXVI, XXX



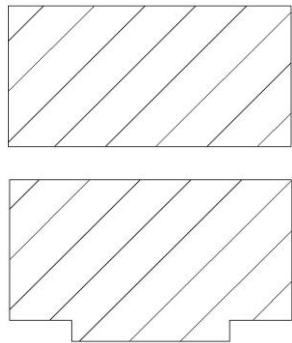
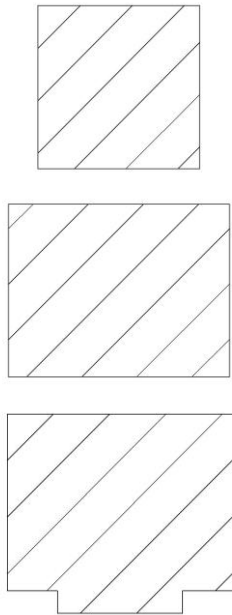
E oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych	Kategorie – XXVI
G oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń gazowniczych	Kategorie – XXVI
T oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń telekomunikacyjnych	Kategorie – XXVI, XXIX
C oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – urządzeń ciepłowniczych	Kategorie – XXVI
O oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren infrastruktury – gospodarki odpadami	Kategorie – XVII (garaże powyżej dwóch stanowisk), XVIII (bez budynków kolejowych), XIX, XXII
IF oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren z prawem zabudowy na cele infrastruktury technicznej	Kategorie – dowolne przyporządkowane terenom infrastruktury, to jest XVII (garaże powyżej dwóch stanowisk), XVIII (bez budynków kolejowych), XIX, XXII, XXVI, XXIX, XXX
KX oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren ruchu pieszego lub teren ciągów pieszych	nie wskazuje się
KDP oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie GP	Kategorie – IV, XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi
KDG oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie G	Kategorie – IV, XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi
KDZ oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z	Kategorie – IV, XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi
KDL oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie L	Kategorie – IV, XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi
KDD oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie D	Kategorie – IV, XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi
KDW oznaczenie podstawowe wg zał. nr 1	teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi wewnętrznej	Kategorie – XXV, XXVIII, nie związane z budynkami i budowlami kolejowymi

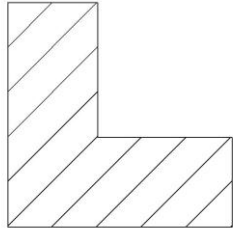
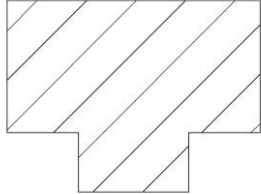
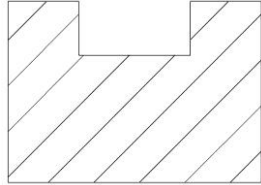
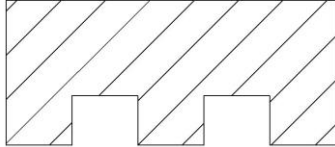
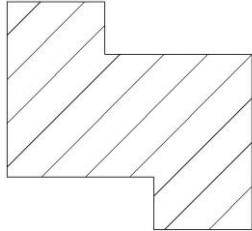
KK oznaczenie uzupełniające wg par. 9, ust. 4 rozp.	teren infrastruktury kolejowej	Kategorie – IV (odnoszące się do kolei), XVII (budynki dworcowe), XVIII (wszystkie wymienione budynki kolejowe), XXV, XXVIII
---	--------------------------------	---

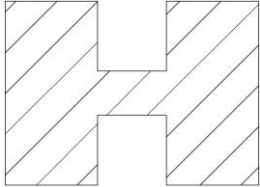
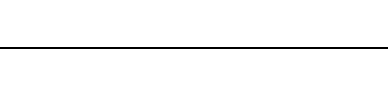
Źródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

Tabela 23

Zestawienie typologii układów przestrzennych budynków

<b>Nazwa typologii – układu                      przestrzennego</b>	<b>Opis układu przestrzennego</b>	<b>Schemat graficzny układu                      przestrzennego</b>
"O"	zwarty regularny układ prostokątny lub zbliżony do prostokątnego (np. z wysunięciami z fasad nie przekraczającymi 15% podstawowej szerokości budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia jedynie z fasad stanowiących dłuższy bok budynku), o proporcjach boków wyrażonych wskaźnikiem nie większym, niż 0,6 (stosunek szerokości do długości)	
"Q"	zwarty regularny układ kwadratowy, prostokątny lub zbliżony do prostokątnego (np. z wysunięciami z fasad nie przekraczającymi 15% podstawowej szerokości budynku, przy czym dopuszcza się wysunięcia jedynie z fasad stanowiących dłuższy bok budynku), o proporcjach boków wyrażonych wskaźnikiem większym, niż 0,6 (stosunek szerokości do długości)	

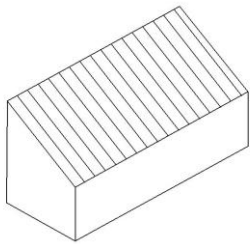
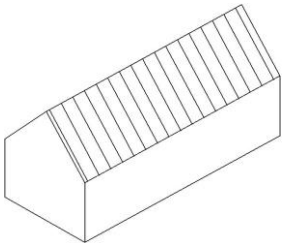
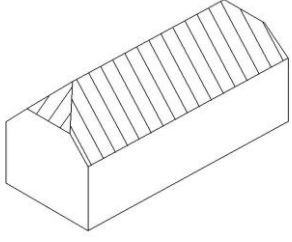
"L"	układ dwu rozwartych pod kątem prostym (lub zbliżonym – $\pm 5^\circ$ ) ramion, każde o rzucie prostokąta lub zbliżonym do prostokąta	
"T"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowym mniejszym prostokątem usytuowanym przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym ( $90^\circ$ ), którego długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym ów mniejszy prostokąt sytuowany jest dokładnie w (równoległej do krótszego boku) osi symetrii prostokąta większego	
"U"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi dwoma mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym ( $90^\circ$ ), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po jednej (tej samej) stronie	
"E"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi trzema mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższym boku budynku, pod kątem prostym ( $90^\circ$ ), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po jednej (tej samej) stronie	
"Z"	układ zwartego prostokąta (proporcje boków nie większe, niż 0,6) z dodatkowymi dwoma mniejszymi prostokątami usytuowanymi przy dłuższych bokach budynku pod kątem prostym ( $90^\circ$ ), których długość i szerokość przekraczają o więcej niż 15% szerokość prostokąta większego, przy czym mniejsze prostokąty przylegają do końców prostokąta większego po dwóch	

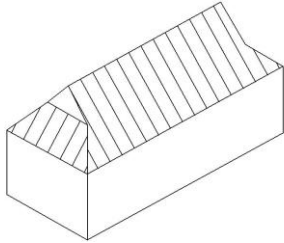
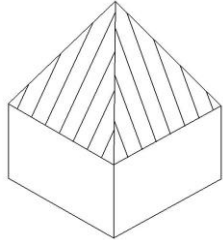
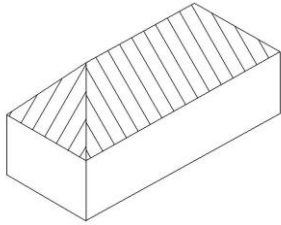
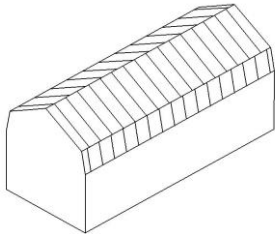
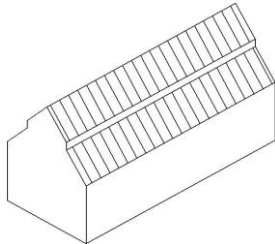
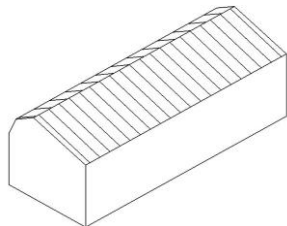
	(przeciwległych) stronach oraz po stronie przekątnej	
"H"	układ dwóch równoległych prostokątów połączonych ustawionym prostopadłe do nich dodatkowym prostokątem łączącym (w przybliżeniu) partie środkowe dwu równoległych prostokątów (ich punkty środkowe)	
"X" – kategoria umowna	inny układ, w tym układ nieregularny	

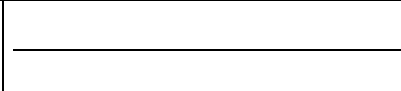
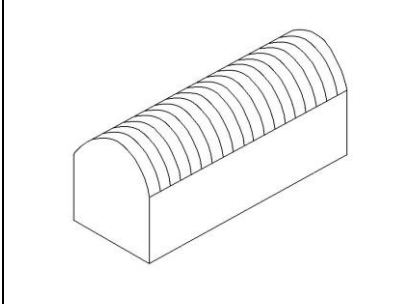
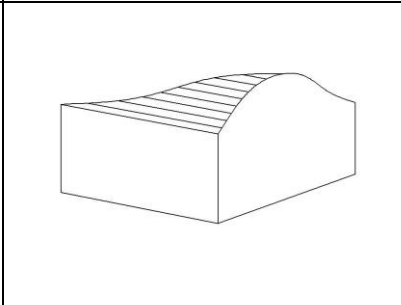
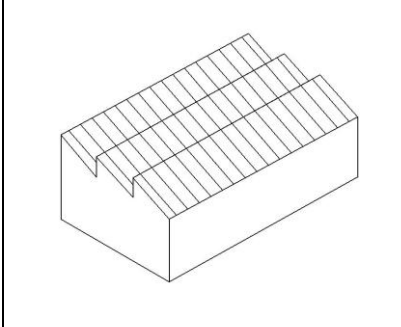
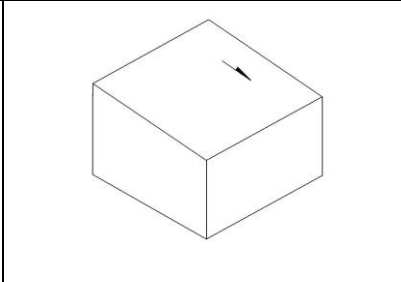
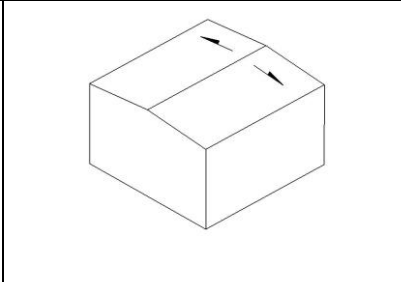
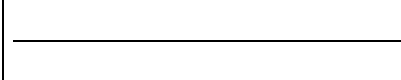
Źródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

Tabela 24

Zestawienie typologii geometrii dachów

Nazwa typologii – geometrii dachów	Opis geometrii dachu	Schemat graficzny geometrii dachu
"p"	dach jednopołaciowy, zwany również pulpitowym	
"d"	dach dwuspadowy, symetryczny	
"dn"	dach dwuspadowy z naczółkami, symetryczny	

"ds"	dach półszczytowy	
"q"	dach czterospadowy piramidowy, to jest oparty na rzucie kwadratu, symetryczny	
"qa"	dach czterospadowy namiotowy, to jest oparty na rzucie prostokąta, symetryczny	
"mf"	dach mansardowy francuski, to jest wielospadowy o symetrycznym przekroju	
"mp"	dach mansardowy polski, to jest wielospadowy o symetrycznym przekroju	
"ms"	dach mansardowy jednostronny, to jest wielospadowy o niesymetrycznym przekroju	

"w"	dach wielospadowy, wielopłociowy, w tym dachy niesymetryczne	
"c"	dach łukowy	
"t"	dach powłokowy (wielopłaszczyznowy, o skomplikowanej krzywiźnie)	
"s"	dach szedowy	
"pf"	dach jednopłociowy płaski	
"wf"	dach wielopłociowy płaski	
"x" – kategoria umowna	dach o innej lub niezdefiniowanej geometrii (formie)	

Źródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

Ład przestrzenny zapewniony winien być również przez wprowadzenie limitów związanych z podziałami geodezyjnymi działek i uwarunkowaniami, które z tymi podziałami się wiążą. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że jakkolwiek podziały uznaje się za obowiązujące, to w każdym indywidualnym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można – przy zachowaniu niżej opisanego trybu postępowania – wprowadzić dla działek o szczególnie trudnej geometrii zapisy odbiegające od wartości wskazanych w tabeli 25. Za każdym razem, gdy przy sporządzaniu istnieje konieczność wydzielenia działki nie spełniającej ogólnych standardów podziałowych Studium, obowiązuje wykazanie takiej działki w projekcie oraz jej wyodrębnione opisanie opatrzone argumentacją – dla każdej działki indywidualnie. Dla każdej działki wydzielanej w ten sposób obowiązuje odrębna akceptacja organu uchwalającego projekt planu. Wówczas działka wydzielona wskutek takiej procedury staje się zgodna ze szczególnymi standardami podziałowymi Studium. Wyjątki od powyższych reguł opisano w tabeli.

W odniesieniu do sposobu zagospodarowania terenów przyjmuje się nadrzędną, obowiązującą zasadę, że spełnienie wymogów określanych w przepisach Studium dotyczących możliwości zainwestowania działek uznaje się za zaspokojone również wówczas, gdy obiekt lokalizowany jest na działkach nie spełniających wymogów podziałowych, ale tylko pod warunkiem, że wówczas grupa działek, na których lokalizuje się taki obiekt, łącznie spełnia wymogi podziałowe. Obowiązujący wówczas sposób zagospodarowania zawsze dotyczy tej grupy działek i w żadnym przypadku grupa ta (grupa działek) nie może być traktowana rozłącznie przy dalszym ustalaniu parametrów zagospodarowania. Dlatego z punktu widzenia możliwości realizowania inwestycji na danych terenach oznaczonych w Studium jako tereny inwestycyjne w poniższej tabeli 25 pojęcie działki należy odczytywać również jako tożsame z grupą działek łącznie spełniających wymogi określone w tej tabeli. Powyższe uregulowanie winno być uwzględniane w opracowywanych planach miejscowych.

Wprowadza się zasady podziałów geodezyjnych dla terenów o wybranym profilu przeznaczenia. Zwraca się uwagę na fakt, że w miejsce minimalnej szerokości działki podawanej jako pojedyncza wartość liczbową mogą być ustanawiane ustalenia określające możliwy do wpisania kwadrat (lub prostokąt) o określonych dwu bokach – liczbowo. Rozwiązanie to jest zalecane w szczególności przy trudnej geometrii działek. W odniesieniu do powierzchni działek określono limity w relacji do poszczególnych stref krajobrazowych.

I tak:

- w odniesieniu do Strefy 1 Urbanizacji – wprowadza się symbol "1",
- w odniesieniu do Strefy 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej – wprowadza się symbol "2",
- w odniesieniu do Strefy 3 Krajobrazu Otwartego – wprowadza się symbol "3",
- w odniesieniu do Strefy 4 Krajobrazu Rolniczego – wprowadza się symbol "4".

Limity obowiązują na wskazanych obszarach. Limity nie obowiązują dla podziałów jako takich, lecz jedynie do celu wydzielenia działek, które mogą samodzielnie i autonomicznie stanowić teren inwestycyjny. Indywidualnie określone dopuszczalne wielkości wydzielanych działek wskazane w rozdziałach 2.2. do 2.17. są nadrzędne względem opisanych w tabeli 25, jako wskazania indywidualnie dostosowane do konkretnej lokalizacji przestrzennej. Również zapisy rozdziałów 2.18. i 2.19., które traktowane muszą być jako nadrzędne wobec wskazanej tabeli 25. Tabelę należy rozumieć jako wytyczną do ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku braku ustaleń szczegółowych zawartych w Studium.

#### Tabela 25

Oznaczenia przeznaczeń terenów wraz z określeniem ogólnych standardów podziałowych Studium i szczególnych standardów podziałowych Studium

Oznaczenie przeznaczenia wg tabeli nr 22	Ogólne standardy podziałowe Studium [OSPS] [parametry obowiązujące i inne zasady]	Szczególne standardy podziałowe Studium [SSPS]
MJ	minimalna powierzchnia działki: "1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 14,0m na 18,0m "2" – 1000,0m <sup>2</sup> "3" – 1000,0m <sup>2</sup> "4" – 800,0m <sup>2</sup> minimalna szerokość działki "1" – 14,0m "2" – 18,0m "3" – 20,0m "4" – 18,0m	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 13,0m na 18,0m, względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu
MN	minimalna powierzchnia działki: "1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 14,0m na 18,0m dla zabudowy jednorodzinnej, prostokąta 10,0m na 18,0m dla zabudowy bliźniaczej (tylko obszar, na którym już istnieje zabudowa bliźniacza) i prostokąta 7,0m na 18,0m dla zabudowy szeregowej, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 400,0m <sup>2</sup> "2" – 800,0m <sup>2</sup> "3" – 800,0m <sup>2</sup> "4" – 700,0m <sup>2</sup> minimalna szerokość działki "1" – nie określa się "2" – 15,0m "3" – 18,0m "4" – 16,0m	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem zachowania powierzchni minimalnej 350,0m <sup>2</sup> , względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu
MZ	minimalna powierzchnia działki: "1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 7,0m na 17,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 300,0m <sup>2</sup> "2" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 8,5m na 20,0m, lecz w	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem zachowania powierzchni minimalnej 300,0m <sup>2</sup> , względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu



	<p>każdym przypadku nie mniej, niż 500,0m<sup>2</sup></p> <p>"3" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 9,0m na 20,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 700,0m<sup>2</sup></p> <p>"4" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 9,0m na 20,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 600,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki nie określa się</p>	
MW	<p>minimalna powierzchnia działki:</p> <p>"1" – 2000,0m<sup>2</sup></p> <p>"2" – 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>"3" – 4000,0m<sup>2</sup></p> <p>"4" – 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki</p> <p>"1" – 30,0m</p> <p>"2" – 45,0m</p> <p>"3" – 50,0m</p> <p>"4" – 50,0m</p>	niedopuszczalne
MV	<p>minimalna powierzchnia działki:</p> <p>"1" – 2000,0m<sup>2</sup></p> <p>"2" – 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>"3" – 2500,0m<sup>2</sup></p> <p>"4" – 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki</p> <p>"1" – 24,0m</p> <p>"2" – 25,0m</p> <p>"3" – 25,0m</p> <p>"4" – 25,0m</p>	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem zachowania powierzchni minimalnej 1600,0m <sup>2</sup> , względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu
RM	<p>minimalna powierzchnia działki: 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki 50,0m</p>	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 45,0m na 50,0m
U	<p>minimalna powierzchnia działki:</p> <p>"1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 20,0m na 15,0m, lecz w</p>	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 16,0m na 20,0m

	<p>każdym przypadku nie mniej, niż 400,0m<sup>2</sup></p> <p>"2" – umożliwiająca wpisanie kwadratu 16,0m na 16,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 600,0m<sup>2</sup></p> <p>"3" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 20,0m na 40,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 1000,0m<sup>2</sup></p> <p>"4" – umożliwiająca wpisanie kwadratu 15,0m na 15,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 500,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki nie określa się</p>	
UA	<p>minimalna powierzchnia działki: 1800,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki 30,0m</p>	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 25,0m na 50,0m
UD	<p>minimalna powierzchnia działki (dla budynku przeznaczonego tylko na funkcję UD):</p> <p>"1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 8,0m na 15,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 150,0m<sup>2</sup></p> <p>"2" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 9,0m na 18,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 200,0m<sup>2</sup></p> <p>"3" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 10,0m na 18,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 250,0m<sup>2</sup></p> <p>"4" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 9,0m na 15,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 150,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki nie określa się</p>	niedopuszczalne
UC	minimalna powierzchnia działki:	dopuszczalne przy zachowaniu

	6000,0m <sup>2</sup> minimalna szerokość działki 60,0m	procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 50,0m na 90,0m, względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu
UL	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
UK	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
UM	minimalna powierzchnia działki: "1" – umożliwiająca wpisanie prostokąta 30,0m na 25,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 1000,0m <sup>2</sup> "2" – umożliwiająca wpisanie kwadratu 30,0m na 30,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 1500,0m <sup>2</sup> "3" – umożliwiająca wpisanie kwadratu 40,0m na 40,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 2000,0m <sup>2</sup> "4" – umożliwiająca wpisanie kwadratu 30,0m na 30,0m, lecz w każdym przypadku nie mniej, niż 1500,0m <sup>2</sup> minimalna szerokość działki nie określa się	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania kwadratu 25,0m na 25,0m
UN	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
US	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
UT	minimalna powierzchnia działki: 2000,0m <sup>2</sup> minimalna szerokość działki 30,0m	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 25,0m na 50,0m, względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu
UZ	wg zasad określonych w stosunku do poszczególnych terenów U, UA, UC, UD, UL, UK, UM, UN, US, UT – w przypadku usługi o mieszanym profilu obowiązują najbardziej restrykcyjne	dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, z zastosowaniem wskaźnika i mnożnika zgodnych z opisem w rubryce OSPS

	<p>wskaźniki</p> <p>w każdym przypadku ww. wskaźniki należy zwiększyć o co najmniej 25% jeśli chodzi o wymiary liniowe i 50% jeśli chodzi o wymiary powierzchniowe</p>	
P	<p>minimalna powierzchnia działki: 5000,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki 60,0m</p>	<p>dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 50,0m na 80,0m, względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu</p>
PA	<p>minimalna powierzchnia działki: 3000,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki 35,0m</p>	<p>dopuszczalne przy zachowaniu procedur SSPS, pod warunkiem wpisania prostokąta 30,0m na 65,0m, względnie o ile takie są ustalenia szczegółowe Studium dotyczące konkretnego terenu</p>
PG	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
SP	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
ZC	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
ZP	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
ZD	<p>minimalna powierzchnia działki: 180,0m<sup>2</sup></p> <p>minimalna szerokość działki 9,0m</p>	<p>niedopuszczalne</p>
ZB	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
ZN	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
ZL	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
R	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>
RP	<p>dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi</p>	<p>nie obowiązują</p>

RO	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
RI	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
RU	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KS	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
W	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
K	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
E	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
G	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
T	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
C	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
O	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
IF	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KX	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDP	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDG	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDZ	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDL	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDD	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KDW	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują
KK	dopuszcza się dowolne podziały zgodne z przepisami odrębnymi	nie obowiązują

Źródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

Dla określania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego kolorystyki zabudowy, w tym kolorów elewacji i kolorów połaci dachowych, należy używać powszechnie stosowanych w budownictwie standardów określania barw – kolorystyki barw NSC i kolorystyki barw RAL, przy czym standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów stosowanych na podłożach o zawartości składników mineralnych, natomiast standard RAL odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z tworzyw sztucznych stosowanych na metalu, drewnie i tworzywach sztucznych

### **2.1.2. Mechanika formowania ustaleń przestrzennych dla poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium**

Zapisy szczegółowe Studium traktują poszczególne obszary Gminy jako jednostki osadnicze oraz podstawowe struktury – tereny. Jednostki osadnicze to miejscowości funkcjonujące na terenie Gminy i wchodzące w skład poszczególnych sołectw. Tereny to najmniejsze wyznaczone w Studium składniki struktury przestrzennej Gminy. Przybliża się mechanikę zapisów szczegółowych Studium.

#### **Jednostka osadnicza**

##### **Cel perspektywiczny**

Opis celu perspektywicznego prezentuje kierunki decyzji przestrzennych w kontekście stanu przestrzeni istniejącego w momencie definiowania ustaleń Studium. W opisie celu wskazana jest przynależność do danej strefy funkcjonalnej Gminy oraz priorytetowe zadania zagospodarowania przestrzennego.

##### **Założenia rozwojowe**

Założenia wskazują limity rozwojowe, demograficzne i przestrzenne, bazując na chłonności terenów oraz racjonalizacji relacji między dynamiką przyrostu ludności, potencjałem terenów inwestycyjnych oraz potrzebami lokalnej społeczności w zakresie tworzenia podstaw funkcjonowania gospodarczego, kulturowego i infrastruktury rekreacyjnej. Z wyjątkami, jednostka osadnicza ma wskazany próg liczby mieszkańców, którego przekroczenie skutkuje uruchomieniem możliwości korzystania z terenu strategicznej rezerwy terenu – SRT w celu poszerzenia obszarów objętych urbanizacją (obszar warunkowego rozwoju zabudowy).

##### **Przeznaczenie terenów**

Określa się – wskazując oznaczenia terenów – dla obszaru rdzenia osadniczego profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące (lista oznaczeń). Przeznaczenie dominujące jest odzwierciedlone na rysunku Studium.

Określa się również dla obszaru rdzenia osadniczego profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające (lista oznaczeń). Przeznaczenie uzupełniające nie jest odzwierciedlone na rysunku Studium, lecz jest integralną częścią ustaleń Studium.

Określa się dla obszaru SRT przeznaczenie poszczególnych kompleksów SRT (o ile występuje więcej, niż jeden teren SRT w danej jednostce osadniczej) – funkcje dominujące (lista oznaczeń). Określa się również dla obszaru SRT przeznaczenie

terenów – funkcje uzupełniające (lista oznaczeń). Tereny SRT wykazuje się w rysunku Studium kolorem charakterystycznym dla terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym (RP1 lub RP3), jednak przekroczenie limitu liczby mieszkańców powoduje przekształcenie tego obszaru w pełnoprawny obszar uznany w przepisach Studium jako teren zainwestowania o wskazanym w tekście przeznaczeniu. Przeznaczenie SRT nie jest odzwierciedlane na rysunku Studium, lecz jest integralną częścią ustaleń Studium.

Studium określa również obszary pozostające poza obrysem rdzenia osadniczego oraz poza terenami SRT, jako ukształtowane satelitarne względem jednostki osadniczej tereny zabudowy. Dla terenów tych określa się profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące (lista oznaczeń). Przeznaczenie dominujące jest odzwierciedlone na rysunku Studium. Dla obszarów pozostających poza rdzeniem osadniczym oraz poza SRT określa się również profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające (lista oznaczeń). Przeznaczenie uzupełniające nie jest odzwierciedlone na rysunku Studium, lecz jest integralną częścią ustaleń Studium.

Ostatecznie wskazuje się także tereny przynależne administracyjnie do danej jednostki osadniczej, nie będące terenami poddanymi procesom urbanizacji.

Ponadto w części tej możliwe jest wskazanie zapisu ustalającego regułę wprowadzania przeznaczenia uzupełniającego (także alternatywnego lub równorzędnego) w rozwiązaniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jako autonomicznych – występujących odrębnie – terenów.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Każdy teren opatrzony jest symbolem / oznaczeniem:

#### **X-YYZZ**

w którym odpowiednio

X – jest literowym skrótem wskazującym przynależność do sołectwa,

YY – jest wielocyfrowym oznaczeniem porządkowym, które ma za zadanie jednoznacznie lokalizować określony obszar inwestycyjny,

ZZ – jest literowym oznaczeniem wykazany w zbiorze oznaczeń w punkcie 2.1.1. Studium.

Zapisy przynależne do danego terenu określają kierunki zagospodarowania przestrzennego przez zdefiniowanie podstawowych parametrów. Wśród parametrów określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnik intensywności zabudowy (procentowy w stosunku do całej powierzchni danego terenu).

Zapisy definiują także normatyw miejsc postojowych oraz listę problemową, która obligatoryjnie musi być rozwiązana w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy definiują dostępne mechanizmy wyznaczania linii zabudowy (o ile są wymagane lub dopuszczane).

Wskazuje się możliwość realizacji zabudowy mieszczącej funkcje podstawowe, powiązane z przeznaczeniem dominującym, ale i funkcje towarzyszące (np. budynki lub obiekty, które niekoniecznie można zaklasyfikować jako obiekty wynikające z przeznaczenia dominującego lub uzupełniającego, ale są dopuszczalne jako suplementarne wobec funkcji podstawowych), także poprzez limity wyznaczone dla tej zabudowy.

Określa się formy zabudowy dopuszczalnej lub nakazywanej na terenie, wysokość zabudowy (obowiązującą lub maksymalną) oraz typologie zabudowy i typologie geometrii dachu.

Definiuje się również ustalenia szczegółowe oraz wskazuje obowiązek regulacji dotyczących zabudowy już istniejącej, której szczególne uwarunkowania mogą być inne, niż wynikałoby to z zapisów Studium.

Dla powyższych zapisów ustala się reguły odczytywania treści Studium, które są nadrzędne wobec zapisów szczegółowych, zawartych w podrozdziałach 2.2. do 2.21.:

#### **Reguła 1 – Reguła przeznaczenia dominującego i uzupełniającego**

Za zgodne z treścią niniejszego Studium uznaje się takie ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które wprowadzają przeznaczenie dominujące lub przeznaczenie uzupełniające w dozwolonym limicie lub też przeznaczenie dominujące i uzupełniające łącznie, w proporcjach ustalonych przepisami Studium. Każdorazowo limit przeznaczenia uzupełniającego musi być jednak spełniony dla całego terenu określonego w Studium.

#### **Reguła 2 – Reguła przeznaczenia równorzędnego**

Za zgodne z treścią niniejszego Studium uznaje się takie ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które wprowadzają jedno z przeznaczeń równorzędnych lub dwa i więcej rodzaje dopuszczanego przeznaczenia równorzędnego w dozwolonym przepisami Studium kształcie. Przeznaczenie równorzędne może dotyczyć przeznaczenia dominującego, jak i – odrębnie – przeznaczenia uzupełniającego. W tym drugim przypadku wszystkie możliwe rodzaje przeznaczenia równorzędnego muszą łącznie spełniać warunki limitu.

#### **Reguła 3 – Reguła przeznaczenia alternatywnego**

Za zgodne z treścią niniejszego Studium uznaje się takie ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które wprowadzają tylko jedno z przeznaczeń alternatywnych, niezgodne natomiast wprowadzanie dwóch lub więcej rodzajów przeznaczenia alternatywnego w dozwolonym przepisami Studium kształcie. Przeznaczenie alternatywne może dotyczyć przeznaczenia dominującego, jak i – odrębnie – przeznaczenia uzupełniającego. Zgodność jest jednak zapewniona także wówczas, gdy z reguły 4 wynika zastosowanie przeznaczenia pokrewnego.

#### **Reguła 4 – Reguła przeznaczenia pokrewnego**

Za zgodne z treścią niniejszego Studium uznaje się ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wprowadzające na terenach określonych w Studium przeznaczenie wywiedzione z oznaczeń określonych w tabeli 22, jeśli nie stoi to w sprzeczności z jednoznacznymi zakazami w Studium.

#### **Reguła 5 – Reguła terenów specjalnych**

Za zgodne z treścią niniejszego Studium uznaje się ustalenie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów specjalnych – strategicznej rezerwy terenowej SRT, strategicznej rezerwy inwestycyjnej SRI oraz strategicznej rezerwy dla zabudowy zorganizowanej SRZZ, zgodnego z potrzebami urbanizacji, według wskazań Studium, lecz jedynie przy spełnieniu reguł w Studium określonych. Nie można zatem uznać za niezgodne ze Studium wprowadzenia zabudowy na terenie SRT, jeśli liczba mieszkańców danej jednostki osadniczej przekroczyła limit, nie można także uznać za niezgodne ze Studium wprowadzenia jednego z profili scenariuszowych na terenie SRI, jeśli tryb tego wprowadzenia wypełnił literę Studium – niezależnie od pierwotnego w Studium wykazania tych terenów, jako "nie uruchomione" inwestycyjnie.

#### **Reguła 6 – Reguła ograniczenia terytorialnego terenów satelitarnych**



Dopuszcza się występowanie istniejącej zabudowy poza rdzeniem osadniczym i poza SRT. Tereny pozostające poza rdzeniem osadniczym i SRT w strefach Gminy 2 (Strefie Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej), 3 (Strefie Krajobrazu Otwartego) i 4 (Strefie Krajobrazu Rolniczego) nie są przewidziane do rozwoju terytorialnego – wyznaczone w granicach określonych w Studium nie powinny być w przyszłości rozszerzane do czasu osiągnięcia w Gminie liczby 25.000 mieszkańców.

#### **Reguła 7 – Reguła struktury obszarów urbanizacji**

Tereny znajdujące się wewnątrz rdzeni osadniczych, tereny SRT oraz tereny zabudowy wyznaczone poza rdzeniami oraz poza SRT są łącznie obszarami urbanizacji.

#### **Reguła 8 – Reguła kategoryzacji obszarów przeznaczanych do zabudowy**

Obszary zabudowane, obszary rozwoju zabudowy, w tym obszary potencjalnego rozwoju zabudowy i obszary warunkowego rozwoju zabudowy, tworzą obszary urbanizacji. Obszary potencjalnego rozwoju zabudowy i obszary warunkowego rozwoju zabudowy należy traktować jako tereny objęte procesami inwestycyjnymi, jednak "zamrożone" do czasu wypełnienia warunków definiujących możliwość ich przekształcenia. Sam proces ich przekształcenia musi być też zgodny z trybem wskazanym w Studium (przeznaczenie określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

#### **Reguła 9 – Reguła kategoryzacji obszarów przeznaczanych do ochrony**

Obszary przestrzeni chronionej oraz obszary pozostałe z przestrzenią chronioną zakazem zabudowy w żadnym przypadku nie przynależą do obszarów urbanizacji. Zarówno obszary chronione z mocy przepisów odrębnych, jak i obszary chronione zapisami Studium winny być bezwzględnie wyłączone z zabudowy, która na tych terenach jest zakazana. Na obszarach przestrzeni chronionej stosuje się dodatkowo nadrzędne reguły określone w przepisach odrębnych.

#### **Reguła 10 – Reguła autonomiczności obszarów urbanizacji**

Każdy teren wyznaczony odrębnie w Studium jest rozpatrywany jako autonomiczny, odrębny obszar urbanizacji, niezależnie od określonej dla niego kategorii obszaru urbanizacji (obszar zabudowany, obszar rozwoju zabudowy, obszar potencjalnego rozwoju zabudowy, obszar warunkowego rozwoju zabudowy).

#### **Reguła 11 – Reguła usankcjonowania stanu istniejącego**

Ilekroć istniejące zagospodarowanie przestrzeni uniemożliwia realizację postulatów, dopuszcza się usankcjonowanie rozwiązań przestrzennych, których zmiana powodowałaby konflikty przestrzenne lub prawne wskutek wprowadzenia przepisów Studium w życie. W szczególności reguła ta dotyczy terenów dróg, dla których określono przed wdrożeniem zapisów Studium parametry niezgodne z obowiązującymi zasadami i przepisami, jednak korekta tych rozwiązań nie jest możliwa ze względu na stan prawny lub faktyczny.

#### **Reguła 12 – Reguła zgodności zasad prowadzenia i lokalizowania infrastruktury**

Niezależnie od wskazań określonych w tabeli 22 za zgodne z treścią Studium uznaje się wyznaczanie ciągów i przebiegów infrastruktury na terenach wskazanych w Studium jako obszary urbanizacji. Zgodne z ustaleniami Studium jest zatem wprowadzanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dróg publicznych, gminnych i innych, a także dróg

wewnętrznych, ponadto ciągów infrastruktury podziemnej i nadziemnej także w przypadkach, w których Studium nie wskazuje takiej możliwości w zapisach szczegółowych. Węzły infrastrukturalne takie, jak przepompownie, ujęcia wody, stacje transformatorowe znacznych gabarytów, stacje kontrolne i redukcyjne gazu i inne tego typu elementy wymagają wyznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dedykowanych terenów infrastruktury, co także jest zgodne z treścią niniejszego Studium.

## 2.2. Sobota

### Cel perspektywiczny

Sobota jest wsią, której uwarunkowania przestrzenne predestynują do zachowania charakteru autonomicznej jednostki osadniczej o profilu wiejskim. Wieś posiada klarowną strukturę przestrzenną oraz wyróżniającą spójność w eksponowaniu własnej sylwety w krajobrazie, nie jest też powiązana z kierunkami bezpośredniej ekspansji procesów urbanizacyjnych, a także przynależy do kompleksu przestrzennego o najmniejszej liczbie mieszkańców, izolowanym doliną Samicy Kierskiej od rdzenia strukturalnego Gminy. Uzasadnia to wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią wsi (wieś ulicowa) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.

Sobota należy do Strefy 2 – Strefy Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej.

### Założenia rozwojowe

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego wzrostu jednostki osadniczej. Równoległe w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Sobocie należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Soboty osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 420 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 240 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 80 mieszkańców.

### Przeznaczenie terenów

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

UK – zabudowa usług sakralnych,

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe,

ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,

RU/U – tereny rolniczej działalności gospodarczej z towarzyszącą zabudową usług różnych.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, MN/MW, US oraz RU,

RU – tereny rolniczej działalności gospodarczej jedynie w przypadku szczegółowych wskazań Studium, w powiązaniu z funkcją MN.

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 400 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Soboty w ramach sołectwa Bytkowo-Sobota określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

P3 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe,

RM – tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),

ZC – cmentarze.

Dla obszaru przynależnego do Soboty w ramach sołectwa Bytkowo-Sobota określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami P3.

Dla obszaru przynależnego do Soboty w ramach sołectwa Bytkowo-Sobota określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów,

RL – tereny łąk,

PS – tereny pastwisk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% jednostki terenowej wskazanej w Studium oraz wymóg minimalnej powierzchni jednostki terenowej o wielkości co najmniej 1,00ha.

## **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

### **B-01MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych dla północnego fragmentu terenu, leżącego w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla pozostałej części terenu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu nie ustala się takiego obowiązku, gdyż wystarczające dla tego niewielkiego obszaru są ograniczenia ustalone według przepisów odrębnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. W przypadku budynków uzupełniających należy kształtować wielkość i proporcje zabudowy, ograniczając łączną powierzchnię zajęta przez budynki gospodarcze do nie więcej niż 70% powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi, a także limitując wysokość do jednej kondygnacji.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **B-02MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej stanowiącej główną oś miejscowości. W pozostałych obszarach należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia „pf”,
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia „wf”,

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-03MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej stanowiącej główną oś miejscowości. W pozostałych obszarach dopuszcza się wyznaczanie zarówno linii obowiązujących jak i nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia „pf”,
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia „wf”,

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01MN/MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy podkreślić, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest dozwolona jedynie ze względu na istniejące tutaj obiekty – ustala się zakaz wprowadzania kolejnych obiektów wielorodzinnych, a w przypadku przyszłej ewentualnej rozbioru budynków wielorodzinnych w ich miejscu powinna się pojawić zabudowa jednorodzinna.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,



- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej stanowiącej główną oś miejscowości. W pozostałych obszarach dopuszcza się wyznaczanie zarówno linii obowiązujących jak i nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Funkcja uzupełniająca nie powinna naruszać obiektów wielorodzinnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. Nie wskazuje się limitu dla zabudowy wielorodzinnej z racji intencji wykluczenia nowych obiektów wielorodzinnych na wskazanym terenie. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia „pf”,
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia „wf”,

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **B-02MN/MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy podkreślić, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest dozwolona jedynie ze względu na istniejący tutaj obiekt – ustala się zakaz wprowadzania kolejnych obiektów wielorodzinnych, a w przypadku przyszłej ewentualnej rozbiórki budynku wielorodzinnego w jego miejsce powinna się pojawić zabudowa jednorodzinna.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej stanowiącej główną oś miejscowości.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Funkcja uzupełniająca nie powinna naruszać obiektów wielorodzinnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. Nie wskazuje się limitu dla zabudowy wielorodzinnej z racji intencji wykluczenia nowych obiektów wielorodzinnych na wskazanym terenie.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopłaciowego płaskiego – typologia „pf”,
- typologia dachu wielopłaciowego płaskiego – typologia „wf”,

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Należy uwzględnić położenie terenu w strefie graniczącej z Obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-03MN/MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy podkreślić, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest dozwolona jedynie ze względu na istniejące tutaj obiekty – ustala się zakaz wprowadzania kolejnych obiektów wielorodzinnych, a w przypadku przyszłej ewentualnej rozbiorki budynków wielorodzinnych w ich miejscu powinna się pojawić zabudowa jednorodzinna.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych dla części południowej terenu, leżącej w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla pozostałej części terenu,,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej

stanowiącej główną oś miejscowości. W pozostałych obszarach dopuszcza się wyznaczanie zarówno linii obowiązujących jak i nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. Nie wskazuje się limitu dla zabudowy wielorodzinnej z racji intencji wykluczenia nowych obiektów wielorodzinnych na wskazanym terenie. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia „pf”,
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia „wf”,

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz terenów Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **B-01UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być wyższy, niż 25%.

Teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa ta winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji suplementarnych nie związanych z sakralnym charakterem, niemniej powinno się uwzględniać bytowe i organizacyjne potrzeby parafii, w tym możliwość użytkowania i realizowania zabudowy gospodarczej i gospodarczo-technicznej, wyraźnie kształtowanej jako niższa i mniejsza pod względem kubaturowym, niż budynki zabytkowe.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów.

### **B-01US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, jest przewidywany do progresywnej rozbudowy, uporządkowania oraz systematycznego podnoszenia standardu. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo powstanie kompleksu sportowego w postaci obiektu kubaturowego stanowiącego stosowne zaplecze, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych dla części południowej terenu, leżącej w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla pozostałej części terenu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu rekreacji i turystyki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy, a także wprowadzenie funkcji z zakresu usług kultury.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być odnoszona do przepisów techniczno-budowlanych – zabudowa niska (N) do 12,0m. Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

## **B-02UT/US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego i rozwoju bazy związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo jako wyraz realizacji funkcji dominujących lub uzupełniających, powstanie uzupełnień kompleksu sportowego także w postaci obiektów kubaturowych, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 12,0m.

Należy uwzględnić problematykę powiązania i ingerowania przestrzeni usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji w stosunku do sąsiadujących terenów techniczno-produkcyjnych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa oryginalna – historyczna winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profili funkcjonalnych U lub MV do ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takich funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U lub funkcje suplementarne dla MV). Zakazuje się podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **B-01ZC**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu cmentarza nie powinien być niższy, niż 40%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu cmentarza nie powinien być wyższy, niż 10%.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu, jednakże powinno się dopuszczać lokalizację miejsc postojowych jedynie przy granicy zewnętrznej terenu, od strony drogi publicznej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,



- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem i funkcjonowaniem terenu.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **B-01RU/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Częściowo teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia działań inwestycyjnych, co w szczególności dotyczy zabudowy gospodarczej dawnego założenia dworsko-parkowego. Działania budowlane i remontowo-budowlane w odniesieniu do tych obiektów (obora, murowana, z 1869 roku, częściowo przebudowana, stodoła (obecnie owczarnia), murowana, z 4 ćw. XIX wieku, częściowo przebudowana, kuźnia, murowana, z 4 ćw. XIX wieku) muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Obecnie teren ten jest pozostałością dawnych zasobów państwowego gospodarstwa rolniczego (PGR) z zabudową i zagospodarowaniem realizującym profil rolniczy. Przewiduje się alternatywne, dopuszczalne pola rozwoju dla przedmiotowego terenu: utrzymanie charakteru działalności rolniczej uzupełnianej przez usługi, przy czym rolnicza działalność gospodarcza i usługi różne stanowiłyby profile równorzędne, względnie w sytuacji stopniowego wypierania rolniczej działalności gospodarczej ta zanikałaby na rzecz usług różnych (ostatecznie na terenie tym dopuszcza się wówczas pełną rezygnację z funkcji RU).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących. W szczególności w przypadku silnych tendencji do zastępowania istniejącej zabudowy zabudową nową należy rozważyć wprowadzenie linii obowiązujących. Sytuowanie linii zabudowy ma kluczowe znaczenie wzdłuż drogi powiatowej ze względu na osie widokowe w kierunku najcenniejszych budynków miejscowości Sobota.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze. Może to być natomiast ustalone zapisami planu miejscowego. Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Sobocie.

Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 8,40m, z zastrzeżeniem możliwości realizacji maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego. Zaleca się tu uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Sąsiedztwo terenów objętych ochroną w ramach zespołu dworsko-parkowego wymaga szczególnej uwagi w formowaniu nowej lub przekształcanej zabudowy od strony terenu cennego (B-01ZDP).

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-01P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, którymi mogą być drobne usługi i drobny handel. Funkcje te mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,30ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-01P3, B-02P3, B-03P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 2,00ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-04P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej.

Na terenie B-04P3 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01IF**

Nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym powinien on odzwierciedlać potrzeby związane z realizacją infrastruktury gminnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

Nie powinno się ustalać linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Zapisy powinny jednoznacznie rozstrzygać kwestie dostępu do infrastruktury, możliwości jej obsługi, rozbudowy i przebudowy.

## 2.3. Bytkowo

### Cel perspektywiczny

Bytkowo to wieś, która przestrzennie posiada w chwili obecnej strukturę zależną od głównej miejscowości Gminy – Rokietnicy, z którą kwartały zurbanizowane Bytkowa tworzą ciągi obszaru zainwestowania.

Uwarunkowania przestrzenne predestynują do zachowania charakteru autonomicznej jednostki osadniczej o profilu wiejskim. Wieś posiada ahierarchiczną strukturę przestrzenną, w której w związku z brakiem wykształcenia obszarów usługowych umożliwiających autonomiczność Bytkowa, przesądzają perspektywiczną integrację z terenami Rokietnicy. Charakter miejsca definiują częściowo przeciwstawne aspekty – z jednej strony graniczne wobec obszarów osadniczych i funkcji towarzyszących są tereny cenne przyrodniczo (Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000), z drugiej spontanicznie ukształtowana w nieforemne kwartały zabudowa stanowi konglomerat funkcji mieszkalnych i techniczno-produkcyjnych wraz z newralgicznym obszarem infrastruktury gminnej – oczyszczalnią ścieków. Powyższe wskazują na konieczność rozpatrywania struktury przestrzennej Bytkowa w ramach integralnych powiązań przestrzennych i wspólnych kierunków rozwoju z Rokietnicą. Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o idee restrukturalizacji przestrzennej i kontrolowanego rozwoju, w ramach których realizowane będą następujące przekształcenia:

- uzupełnienie struktury mieszkaniowej o deficytowe funkcje usługowe,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacji obszarów zurbanizowanych o typologii urbanistycznej quasi-miejskiej (kwartałowej),
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach przylegających do terenów cennych przyrodniczo i chronionych z mocy przepisów odrębnych, z intencją ochrony walorów tych terenów,
- regulacja terenów komunikacyjno-transportowych dla poprawy obsługi komunikacyjnej terenów, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej,
- wytyczenie i wprowadzenie terenów komunikacyjno-transportowych dla obsługi obszarów techniczno-produkcyjnych, a także dla wykształcenia wewnątrzgminnych powiązań z Rostworowem.

Bytkowo należy do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### Założenia rozwojowe

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równolegle w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Bytkowie należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Bytkowa osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 1200 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 400 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 250 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- MV - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, także rezydencyjna,
- U – zabudowa usług różnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UT/US – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji,
- P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe.
- P3 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe.
- IF – tereny infrastruktury.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

- U – zabudowa usług różnych zgodnie ze szczegółowymi wskazaniami Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcją P3.
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniami Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, US oraz UT/US,
- UT/US – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji zgodnie ze szczegółowymi wskazaniami Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcją US.

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- U – zabudowa usług różnych,
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 700 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Bytkowa w ramach sołectwa Bytkowo-Sobota określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów,

RL – tereny łąk,

PS – tereny pastwisk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% jednostki terenowej wskazanej w Studium oraz wymóg minimalnej powierzchni jednostki terenowej o wielkości co najmniej 1,00ha.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **B-04MN**

Jest to szczególnie atrakcyjny teren – kompleks pozwalający na realizację uporządkowanej przestrzeni mieszkaniowej, pomimo sąsiadujących terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i, szczególnie uciążliwego, terenu infrastruktury gminnej (oczyszczalnia ścieków). Zaleca się w związku z powyższym wprowadzenie jednolitego standardu z drobnymi dywersyfikacjami zabudowy (powierzchnie działek i cechy szczególne). Minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 800m<sup>2</sup>, jednak na przedmiotowym terenie uzasadnione jest wprowadzenie także zgrupowań działek o powierzchni przekraczającej 1200m<sup>2</sup>. Limit powierzchniowy jest tu traktowany również jako częściowe remedium związane z wyżej opisanymi uwarunkowaniami przestrzennymi, niezależnie od buforu wykształcanego na sąsiednich terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Na każde 3,00ha zabudowy mieszkaniowej na wskazanym obszarze należy wyznaczyć minimum 1000m<sup>2</sup> przestrzeni publicznej stanowiącej przestrzeń odmienną od ulic – zadrzewione aleje pieszo-rowerowe, skwery, place itp. Częściowo, na tych obszarach – o dostępie publicznym, z zakazem grodzienia – dopuszczana winna być funkcja usługowa lokalizowana w obiektach kubaturowych, jednak z zastrzeżeniem intensywności zabudowy nie przekraczającej 10%, jedynie jako zabudowa małogabarytowa, jednokondygnacyjna, o wysokich walorach estetycznych, z zakazem lokalizowania w tych obiektach funkcji mieszkaniowych.

Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Funkcje uzupełniające w postaci usług (U) oraz drobnych usług i drobnego handlu (UD) mogą być zrealizowane wzdłuż logicznie wiązanych ciągów, konsolidujących ważniejsze lokalne ulice (drogi), jednak przy zastrzeżeniu ścisłego limitowania zasięgu terytorialnego funkcji uzupełniających do nie więcej, niż 25% ogółu powierzchni działek (oraz niezależnie liczby działek, którykolwiek limit przekroczony miałby być jako pierwszy) znajdujących się na obszarze.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni od 800m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Przedmiotowy teren powinien być wolny (zakaz) od zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej.

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.



Zabudowa usługowa lub drobnych usług i drobnego handlu, jeśli nie byłaby łączona w jednej bryle z funkcją mieszkaniową, powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O". Przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L", "T".

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej. Uwzględnić się oddziaływanie oczyszczalni ścieków.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **B-05MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne, preferencyjnie integrowane z budynkiem mieszkalnym. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub szeregowej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie. Zakaz zabudowy bliźniaczej.

Zaznacza się, że układ terenu sprzyja wykształcaniu zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem, że takie działki budowlane występują w szeregu co najmniej po 7 budynków i przynajmniej pięć środkowych nie jest szerszych, niż 10,0m. Między poszczególnymi szeregami przerwy w zabudowie powinny mieć co najmniej 20,0m. W przypadku nie spełniania tego wymogu należy sankcjonować zabudowę wolno stojącą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Należy uwzględnić położenie w strefie graniczącej z Obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej. Uwzględnia się oddziaływanie oczyszczalni ścieków.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **B-06MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne, preferencyjnie integrowane z budynkiem mieszkalnym. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub szeregowej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie. Zakaz zabudowy bliźniaczej.

Zaznacza się, że układ terenu sprzyja wykształcaniu zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem, że takie działki budowlane występują w szeregu co najmniej po 7 budynków i przynajmniej pięć środkowych nie jest szerszych, niż 10,0m. Między poszczególnymi szeregami przerwy w zabudowie powinny mieć co najmniej 20,0m. W przypadku nie spełnienia tego wymogu należy sankcjonować zabudowę wolno stojącą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej. Uwzględnić się oddziaływanie oczyszczalni ścieków.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-07MN, B-09MN, B-19MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych. Zasięg zabudowy winien uwzględniać potrzeby rozbudowy skrzyżowania w drodze powiatowej u styku drogi powiatowej z terenami B-07MN i B-09MN.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, i wyjątkowo bliźniaczej dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Zaznacza się, że uzasadnienie do wprowadzenia zabudowy bliźniaczej winno być obwarowane parametrem szerokości działki budowlanej – przy szerokości mniejszej niż 18,0m.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

W odniesieniu do terenu B-07MN należy uwzględnić położenie w strefie graniczącej z Obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Tereny podatne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-08MN, B-20MN, B-21MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla terenu B-20MN i północno-zachodniej części terenu B-08MN,
- zakazu afiszów reklamowych dla terenu B-21MN,
- zakazu afiszów reklamowych dla południowego fragmentu terenu B-08MN, leżącego w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, i wyjątkowo bliźniaczej dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",

- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Zaznacza się, że uzasadnienie do wprowadzenia zabudowy bliźniaczej winno być obwarowane parametrem szerokości działki budowlanej – przy szerokości mniejszej niż 18,0m. Dopuszcza się również realizację zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem regulacji podziałów geodezyjnych powstałych przed wejściem w życie ustaleń prawa miejscowego stanowionego na podstawie niniejszego Studium i w sytuacji, gdy takie działki budowlane występują w szeregu co najmniej 5 i przynajmniej trzy środkowe nie są szersze, niż 10,0m. W przypadku nie spełniania tego wymogu należy sankcjonować zabudowę bliźniaczą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Należy uwzględnić położenie wymienionych terenów w strefie graniczącej z Obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Tereny B-08MN i B-21MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów magistrali gazowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-10MN, B-11MN, B-12MN, B-13MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, i wyjątkowo bliźniaczej dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Zaznacza się, że uzasadnienie do wprowadzenia zabudowy bliźniaczej winno być obwarowane parametrem szerokości działki budowlanej – przy szerokości mniejszej niż 18,0m. Dopuszcza się również realizację zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem regulacji podziałów geodezyjnych powstałych przed wejściem w życie ustaleń prawa miejscowego stanowiącego na podstawie niniejszego Studium i w sytuacji, gdy takie działki budowlane występują w szeregu



co najmniej 5 i przynajmniej trzy środkowe nie są szersze, niż 10,0m. W przypadku nie spełniania tego wymogu należy sankcjonować zabudowę bliźniaczą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-14MN, B-15MN, B-16MN, B-17MN, B-22MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane. Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q",
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa",
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Teren B-22MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej oraz występuje na nim strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-18MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"

- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01MN/U, B-02MN/U, B-03MN/U, B-05MN/U, B-06MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Powyższe wskaźniki, odnoszące się do zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy usługowej jako monofunkcji, można zwiększyć o 5%, jeśli na danej działce planuje się koegzystencję funkcji mieszkaniowej z usługową.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównej drogi – ulicy, wzdłuż której rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej

nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 3 kondygnacji, a limit liczbowy wysokości do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## B-04MN/U

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% w przypadku występowania jedynie funkcji mieszkaniowej, natomiast nie wyższy, niż 40% w przypadku występowania funkcji mieszanej (mieszkaniowej i usługowej) lub tylko usługowej.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **B-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy



zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-02US, B-03US (równorzędne symbole odpowiednio B-05XS, B-06XS)**

Dla terenów B-02US oraz B-03US obowiązują jako zapisy pierwotne, określające pierwotne przeznaczenie, poniżej sformułowane zasady zagospodarowania terenów. Ze względu na fakt, że tereny B-02US i B-03US mają równoważne oznaczenia odpowiednio B-05XS i B-06XS jako tereny przynależne do SRI Bytkowo Pole, zasady określone w dziale SRI Bytkowo Pole, to jest w rozdziale 2.19., są równorzędne i dopuszcza się zastąpienie nimi tu sformułowanych zasad.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 20%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, zagospodarowany przez kompleks golfowy i obiekty towarzyszące, powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego i rozwoju bazy związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo jako wyraz realizacji funkcji dominujących lub uzupełniających, powstanie uzupełnień kompleksu sportowego także w postaci obiektów kubaturowych, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych dla części terenu, leżących w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla pozostałych części terenu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu rekreacji i turystyki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy – w szczególności budynki hotelowe, pensjonaty (z miejscami noclegowymi), względnie gastronomia, mieszczące się sumarycznie w definicji funkcji uzupełniającej.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z uwzględnieniem wymogów krajobrazowych. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 9,0m. Zaleca się uwzględnienie problematyki powiązania i ingerowania w przestrzeń obszarów cennych przyrodniczo – chronionych na mocy przepisów odrębnych.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej. Na terenie B-03US występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-04US (równorzędny symbol B-03XS)**

Dla terenu B-04US obowiązują jako zapisy pierwotne, określające pierwotne przeznaczenie, poniżej sformułowane zasady zagospodarowania terenów. Ze względu na fakt, że teren B-04US ma równoważne oznaczenie B-03XS jako teren przynależny do SRI Bytkowo Pole, zasady określone w dziale SRI Bytkowo Pole, to jest w rozdziale 2.19., są równorzędne i dopuszcza się zastąpienie nimi tu sformułowanych zasad.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 30%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu rekreacji i turystyki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy – w szczególności pensjonaty (z miejscami noclegowymi), względnie restauracje, bary, mieszczące się sumarycznie w definicji funkcji uzupełniającej.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z uwzględnieniem wymogów krajobrazowych. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 9,0m. Zaleca się uwzględnienie problematyki powiązania i ingerowania w przestrzeń obszarów cennych przyrodniczo – chronionych na mocy przepisów odrębnych.

Należy uwzględnić położenie przy granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-05US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 50%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 15%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, częściowo zagospodarowany przez plac zabaw powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania w powiązaniu z otaczającymi go terenami zabudowy i wzbogacać ich znaczenie poprzez kontynuację funkcji, wprowadzenie drobnych usług sportu i rekreacji w otoczeniu zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż jednej kondygnacji, z uwzględnieniem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Dachy o dowolnej geometrii. Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 5,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-01UT/US (równorzędny symbol B-04XS)**

Dla terenu B-01UT/US obowiązują jako zapisy pierwotne, określające pierwotne przeznaczenie, poniżej sformułowane zasady zagospodarowania terenów. Ze względu na fakt, że teren B-01UT/US ma równoważne oznaczenie B-04XS jako teren przynależny do SRI Bytkowo Pole, zasady określone w dziale SRI Bytkowo Pole, to jest w rozdziale 2.19., są równorzędne i dopuszcza się zastąpienie nimi tu sformułowanych zasad.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego i rozwoju bazy związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo jako wyraz realizacji funkcji dominujących lub uzupełniających, powstanie uzupełnień kompleksu sportowego także w postaci obiektów kubaturowych, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 12,0m. Zaleca się uwzględnienie problematyki powiązania i ingerowania w przestrzeń obszarów cennych przyrodniczo – chronionych na mocy przepisów odrębnych.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej.

Na terenie B-01UT/US występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-02P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin. Na terenie B-02P1 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **B-05P3, B-06P3, B-07P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległej zabudowy mieszkaniowej, przy czym nakazem winno być objęte kształtowanie zieleni, w tym zieleni średniego i wysokiego piętra od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, minimalna odległość źródeł hałasu (niezależnie od zapisów o braku uciążliwości przenoszonych na tereny sąsiednie), wykorzystanie różni wiatrów do zdefiniowania właściwej osłony mającej na celu obniżenie uciążliwości zapachowych. Powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Obowiązujące winny być dodatkowe restrykcje polegające na zachowaniu minimalnej odległości 50,0m dla zabudowy od północnej granicy terenu B-07P3 (wzdłuż cieku wodnego). Obowiązujące winno być też – równoczesne – zachowanie pasa zieleni wysokiego piętra i zieleni średniego piętra wzdłuż granicy terenu z ciekami wodnymi. Szerokość pasa zieleni wysokiego piętra powinna być nie mniejsza, niż 20,0m.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,50ha dla terenu B-06P3, 1,00ha dla terenu B-05P3, a 2,00ha dla terenu B-07P3.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną infrastruktury elektroenergetycznej. Są one również ograniczone sąsiedztwem z terenami infrastruktury gminnej – gminną oczyszczalnią ścieków.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-02IF**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów infrastruktury nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów infrastruktury nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległej zabudowy techniczno-produkcyjnej ze względu na generowanie na terenie IF uciążliwości zapachowych przenoszących się poza teren IF, przy czym nakazem winno być objęte kształtowanie zieleni, w tym zieleni średniego i wysokiego piętra wzdłuż zewnętrznych granic terenu IF, w szczególności od wschodu, z wykorzystaniem róży wiatrów do zdefiniowania właściwej osłony mającej na celu obniżenie uciążliwości zapachowych. Zapisy prawa miejscowego powinny wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze, z wyjątkiem funkcji usług administracji, jako powiązanych z funkcjonowaniem gminnego ośrodka infrastruktury.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną infrastruktury elektroenergetycznej.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **B-01XS, B-02XS, B-03XS, B-04XS, B-05XS, B-06XS**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI).

## 2.4. Żydowo

### Cel perspektywiczny

Żydowo stanowi zwarty kompleks zabudowy, położony w znacznym oddaleniu od miejscowości Rokietnica. Zachowuje swoją przestrzenną autonomię. Obszary zabudowy dzielą się na tereny przeważającej zabudowy wielorodzinnej po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 2425P oraz pozostałą grupę zabudowy jednorodzinnej. Silny aspekt przestrzenny zaznaczony jest obecnością kościoła i zespołu dworskiego (zabytkowego). Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią wsi (wieś ulicowa) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.

Żydowo należy do Strefy 3 – Strefy Otwartego Krajobrazu.

### Założenia rozwojowe

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Żydowa nie należy do wysokich. Zgodnie z danymi, liczba ludności, choć nie mała jak na Gminę, malała. Jest to mimo wszystko tendencja niekorzystna, której przeciwdziałać można rozwijając obok funkcji podstawowych także dodatkowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Żydowa osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 600 mieszkańców, co jest zgodne z szacowanym maksymalnym wzrostem realnym. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 100 mieszkańców.

### Przeznaczenie terenów

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- UK – zabudowa usług sakralnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UT – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji,
- ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,
- RU/U – tereny rolniczej działalności gospodarczej z towarzyszącą zabudową usług różnych.



Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU,

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami P1.

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, MW, US oraz RU,

RU – tereny rolniczej działalności gospodarczej jedynie w przypadku szczegółowych wskazań Studium, w powiązaniu z funkcją MN.

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 600 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Żydowa w ramach sołectwa Żydowo-Rostworowo określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

RM – tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),

ZC – cmentarze.

Dla obszaru przynależnego do Żydowa w ramach sołectwa Żydowo-Rostworowo określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów,

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

RL – tereny łąk,

PS – tereny pastwisk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% jednostki terenowej wskazanej w Studium oraz wymóg minimalnej powierzchni jednostki terenowej o wielkości co najmniej 1,00ha.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **Z-01MN, Z-02MN, Z-03MN, Z-04MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg powiatowych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Dodatkowo teren Z-02MN posiada również potencjał na wprowadzenie jako funkcji uzupełniającej usług kultury.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Żydowie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **Z-01RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Żydowie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-01MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności dodatkowe wprowadzanie informacji o orientowaniu zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem ekspozycji terenów objętych ochroną konserwatorską – kościoła i parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wielorodzinnej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w przestrzeni wsi wprowadzać zbyt silne akcenty przestrzenne, niepożądane ze względu na obecność cennych zasobów architektonicznych (kościół, dwór).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **Z-01UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być wyższy, niż 40%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa ta winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji suplementarnych nie związanych z sakralnym charakterem, niemniej powinno się uwzględniać bytowe i organizacyjne potrzeby parafii, w tym możliwość użytkowania i realizowania

zabudowy gospodarczej i gospodarczo-technicznej, wyraźnie kształtowanej jako niższa i mniejsza pod względem kubaturowym, niż budynki zabytkowe.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów.

## Z-01US

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, zagospodarowany przez zrealizowane boisko sportowe, jest przewidywany do progresywnej rozbudowy, uporządkowania oraz systematycznego podnoszenia standardu. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo powstanie uzupełnień kompleksu sportowego w postaci obiektu kubaturowego stanowiącego stosowne zaplecze, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne ze względu na ograniczoną wielkość obszaru powinny wskazywać jedynie możliwość realizacji zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, nie stanowiącej w relacji do zagospodarowania w danym momencie więcej, niż 10% powierzchni zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być nie większa niż 8,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wynikowych ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

### **Z-01UT**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być niższy, niż 40%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 20%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z uwzględnieniem sąsiadującej zabudowy na terenie Z-01RU/U oraz z uwzględnieniem funkcjonowania przyległego parku. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 9,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa oryginalna – historyczna winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profilu funkcjonalnego U do ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takiej funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **Z-01ZC**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu cmentarza nie powinien być niższy, niż 40%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu cmentarza nie powinien być wyższy, niż 10%.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu, jednakże powinno się dopuszczać lokalizację miejsc postojowych jedynie przy granicy zewnętrznej terenu, od strony drogi publicznej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z podstawowym przeznaczeniem i funkcjonowaniem terenu.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **Z-01RU/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Częściowo teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia działań inwestycyjnych, co w szczególności dotyczy zabudowy gospodarczej dawnego założenia dworsko-parkowego. Działania budowlane i remontowo-budowlane w odniesieniu do tych obiektów (stajnia z wozownią, murowana, z 1 ćw. XX wieku, obora, murowana, z 1 ćw. XX wieku, obora, murowana, z 1924 roku, spichlerz, murowany, z 1924 roku, budynek gospodarczy, murowany, z końca XIX wieku, ochronka, murowana, z 1 ćw. XX wieku, brama, murowana, z 1924 roku, czworak, murowany, z 1917 roku, cztery czworaki, murowane, z końca XIX wieku) muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Obecnie teren ten jest pozostałością dawnych zasobów państwowego gospodarstwa rolniczego (PGR) z zabudową i zagospodarowaniem realizującym profil rolniczy. Przewiduje się alternatywne, dopuszczalne pola rozwoju dla przedmiotowego terenu: utrzymanie charakteru działalności rolniczej uzupełnianej przez usługi, przy czym rolnicza działalność gospodarcza i usługi różne stanowiłyby profile równorzędne, względnie w sytuacji stopniowego wypierania



rolniczej działalności gospodarczej ta zanikałaby na rzecz usług różnych (ostatecznie na terenie tym dopuszcza się wówczas pełną rezygnację z funkcji RU).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących. W szczególności w przypadku silnych tendencji do zastępowania istniejącej zabudowy zabudową nową należy rozważyć wprowadzenie linii obowiązujących.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze. Może to być natomiast ustalone zapisami planu miejscowego.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Żydowie.

Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 8,40m, z zastrzeżeniem możliwości realizacji maksymalnie dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego. Zaleca się tu uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Sąsiedztwo terenów objętych ochroną w ramach zespołu dworsko-parkowego wymaga szczególnej uwagi w formowaniu nowej lub przekształcanej zabudowy od strony terenu cennego (Z-01ZDP).

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **Z-01IF, Z-02IF**

Nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym powinien on odzwierciedlać potrzeby związane z realizacją infrastruktury gminnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

Nie powinno się ustalać linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Zapisy powinny jednoznacznie rozstrzygać kwestie dostępu do infrastruktury, możliwości jej obsługi, rozbudowy i przebudowy.

## Z-01XD

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym rezerw strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej (RSZZ).

## 2.5. Rostworowo

### Cel perspektywiczny

Rostworowo jest wsią podzieloną zasadniczo pod względem administracyjnym na dwa obszary. Jeden, określający tożsamość przestrzenną jednostki, to ulicowa struktura, zlokalizowana autonomicznie w krajobrazie. Drugi, to pasma zabudowy ekstensywnie rozlewające się od granic z miejscowością Rokietnica, głównie wzdłuż drogi powiatowej. W pierwszym przypadku zabudowa jest zwarta, rozłożona wzdłuż przebiegającej w orientacji wschód-zachód nieutwardzonej drogi linia zgrupowanych ulicowo domostw i budynków wielorodzinnych. Druga to praktycznie układ spontanicznie ukształtowanych quasi podmiejskich osiedli.

Uwarunkowania przestrzenne każą traktować te dwa obszary odmiennie. Obszar północny powinien zachować charakter autonomicznej jednostki osadniczej o profilu wiejskim. Uregulowania rozwojowe konserwują zatem układ ulicowy – jako naturalną i tradycyjną typologię urbanistyczną – i ściśle limitują zakres ekspansji zabudowy. Ten zakres, niewielki, posiada również niedużą rezerwę strategiczną terenu. Obszary zabudowy położone przy granicy z Rokietnicą, mają z kolei ściśle wyznaczoną granicę północnej ekspansji, aby nie dopuszczać do nieuzasadnionej dyspersji zabudowy na terenach cennych krajobrazowo, rolniczo aktywnych.

Warto nadmienić, że wschodnie partie przynależne do Rostworowa, dziś niezainwestowane, przeznaczono na obszary zabudowy rezydencyjnej (zwanej też niekiedy "rezydencjonalną"; należy przyjmować – dla uściślenia – koherentność przywołanych dwu terminów). Obszary te potraktowano jako oddzielone od rdzenia osadniczego i samoistnie funkcjonujące. Pierwszy z nich jako znaczny kompleks przestrzenny, położony na północnym-wschodzie Rostworowa przy ścianie lasu będzie musiał wykształcić harmonijną zabudowę mieszkaniową, głównie jednorodzinną, z niezbędnym udziałem usług, co najmniej podstawowych. Podobnie założenia należy przyjmować do drugiego obszaru (południowy-wschód), jednak tu odczuwalny jest ścisły, funkcjonalno-przestrzenny związek z przylegającymi terenami zabudowy Bytkowa. Obydwa te tereny inwestycyjne graniczą z obszarami cennymi przyrodniczo (Pawłowicko-Sobocki Obszar Chronionego Krajobrazu oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000),

Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o idee kontrolowanego rozwoju i intensyfikacji wykorzystania terenów zainwestowanych, w ramach których realizowane będą następujące przekształcenia:

- uzupełnienie struktury mieszkaniowej, z uwzględnieniem potrzeb i możliwości uzupełnienia programu przestrzennego o funkcje usługowe (część ulicowa),
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacji obszarów zurbanizowanych o typologii urbanistycznej quasi-miejskiej (kwartałowej – część przy miejscowości Rokietnica),
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach przylegających do terenów cennych przyrodniczo i chronionych z mocy przepisów odrębnych, z intencją ochrony walorów tych terenów,

- regulacja terenów komunikacyjno-transportowych dla poprawy obsługi komunikacyjnej terenów, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej, a także dla wykształcenia wewnątrzgminnych powiązań z Rostworowem.

Rostworowo należy do Strefy 3 – Strefy Krajobrazu Otwartego.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej, jednak w obszarach podstawowych zakłada się, że wystarczającym do tego celu jest dogęszczenie terenów zaanektowanych obecnie pod zabudowę.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Rostworowa osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 812 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 370 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 100 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego centralnego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MN/MW – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych, zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,
- UA/U – tereny usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- RU/U – tereny rolniczej działalności gospodarczej z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- IF – tereny infrastruktury.

Dla obszaru rdzenia osadniczego centralnego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, US oraz UT/US,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,
- UT/US – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U lub funkcjami MN i MV/MN/U,
- SP – teren przestrzeni publicznych, mogący występować w powiązaniu z funkcją U.

Dla obszarów rdzeni osadniczych wschodnich określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MV – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, także rezydencyjna (tylko w autonomicznej wschodniej części zabudowy), w tym występująca w powiązaniu z innymi rodzajami zabudowy MV/MN/U,
- U – zabudowa usług różnych,

Dla obszarów rdzeni osadniczych wschodnich określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, US oraz UT/US,

UN – zabudowa usług w zakresie nauki i oświaty,

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UT/US – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji oraz sportu i rekreacji.

IF – tereny infrastruktury.

Dla obszaru rdzenia osadniczego południowego (przy granicy z Rokietnicą) określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

US/ZP – usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzone w tym parki, skwery

Dla obszaru rdzenia osadniczego południowego (przy granicy z Rokietnicą) określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych, zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla obszaru południowego SRT (przy granicy z Rokietnicą) określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru południowego SRT (przy granicy z Rokietnicą) określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 350 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Rostworowa w ramach sołectwa Żydowo-Rostworowo określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

RM – tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),

ZC – cmentarze.

Dla obszaru przynależnego do Rostworowa w ramach sołectwa Żydowo-Rostworowo określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

- RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,
- RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,
- ZL – tereny lasów,
- ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- RL – tereny łąk,
- PS – tereny pastwisk,
- RO – tereny upraw ogrodniczych,
- WS – tereny wód otwartych,
- N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 25% jednostki terenowej wskazanej w Studium oraz wymóg minimalnej powierzchni jednostki terenowej o wielkości co najmniej 1,00ha.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **Z-05MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr

2425P. Uregulowania planistyczne powinny wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **Z-06MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2425P, ale i wzdłuż drogi do Krzyszkowa. W pozostałych obszarach dopuszcza się wyznaczanie zarówno linii obowiązujących jak i nieprzekraczalnych. Zasadniczo ustalenia planistyczne powinny wyznaczać parametry obsługi komunikacyjnej z możliwością wykształcenia jednoznacznie zdefiniowanych dróg wewnętrznych o parametrach nie mniejszych niż analogiczne dla kategorii drogi publicznej D (dojazdowej).

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-07MN, Z-08MN, Z-09MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi przebiegającej od skrzyżowania z drogą powiatową w kierunku wschodnim przez las do Soboty. W pozostałych obszarach dopuszcza się wyznaczanie zarówno linii obowiązujących jak i nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.



### **Z-10MN, Z-11MN, Z-12MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2425P, a także wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **Z-01MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Dla zabudowy nie mieszczącej funkcji usługowej sugeruje się na przedmiotowym terenie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy mieszczącej funkcję usługową nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **Z-02RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Żydowie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **Z-01MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocicowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

## **Z-02MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, z wyłączeniem usług drobnych i drobnego handlu, która to funkcja może być realizowana na nie więcej niż 8% całości powierzchni terenu Z-02MV.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąkę dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

### **Z-01MV/MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zwartą i rozproszoną.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zwartą i rozproszoną, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz działek większych, niż 1200m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zwartą i rozproszoną, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz działek większych, niż 1200m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg i terenów otwartych uzasadnione kompozycyjnie.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, którymi mogą być drobne usługi i drobny handel, usługi różne, usługi nauki i oświaty, usługi turystyki i rekreacji, tereny publiczne (SP). Funkcje te mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Zabudowa usługowa może być zabudową nie wyższą, niż dwie kondygnacje, z zastrzeżeniem, że w przypadku funkcji uzupełniających – usług nauki i oświaty oraz usług turystyki i rekreacji, dopuszcza się dodatkową trzecią kondygnację i przewyższenie do wysokości 12,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **Z-01MV/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup>.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,



- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg i terenów otwartych uzasadnione kompozycyjnie.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, którymi mogą być drobne usługi i drobny handel, usługi różne, usługi nauki i oświaty, usługi turystyki i rekreacji, tereny publiczne (SP). Funkcje te mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Nie ustala się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Zabudowa usługowa może być tylko zabudową jednokondygnacyjną, nie wyższą, niż 7,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **Z-01U/MV/MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zwartą i rozproszoną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz działek większych, niż 1200m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% dla działek pod zabudowę usługową, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zwartą i rozproszoną, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz działek większych, niż 1200m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną zwartą i rozproszoną, na działkach o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg i terenów otwartych uzasadnione kompozycyjnie.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej i mieszkaniowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, którymi mogą być drobne usługi i drobny handel, usługi różne, tereny publiczne (SP). Funkcje te mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa usługowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,

- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **Z-01MN/MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy podkreślić, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest dozwolona jedynie ze względu na istniejące tutaj obiekty – ustala się zakaz wprowadzania kolejnych obiektów wielorodzinnych, a w przypadku przyszłej ewentualnej rozbiórki budynków wielorodzinnych w ich miejsce powinna się pojawić zabudowa jednorodzinna.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi przebiegającej od skrzyżowania z drogą powiatową w kierunku wschodnim przez las do Soboty. W pozostałych obszarach należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Funkcja uzupełniająca nie powinna naruszać obiektów wielorodzinnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m. Nie wskazuje się limitu dla zabudowy wielorodzinnej z racji intencji wykluczenia nowych obiektów wielorodzinnych na wskazanym terenie. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego namiotowego – typologia „qa”

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-01UA/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Obecnie obszar ten nieużytkowany, zawierający ruiny obiektów należących do dawnego założenia dworsko-parkowego jest przeznaczony planem miejscowym pod funkcjonowanie jako tereny komunalne z zabudową i zagospodarowaniem służb miejskich (obiekty gospodarcze, magazyny, parkingi służb miejskich).

Przewiduje się alternatywne, dopuszczalne pola rozwoju dla przedmiotowego terenu: realizacja działalności komunalnej uzupełnianej przez usługi, przy czym obie funkcje stanowiłyby profile równorzędne lub w przypadku wydzielenia fragmentowych kompleksów terenu odrębne. W sytuacji braku konieczności realizacji działalności komunalnej dopuszcza się wówczas pełne wprowadzenie usług różnych.

W przypadku nie wprowadzania na dany teren działalności komunalnej uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze takim mogą być dopuszczone funkcje uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługową – wolno stojącej i zwartej, w której co najmniej fronty parterów mają przeznaczenie usługowe.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-01US/ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 50%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być wyższy, niż 15%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, niezagospodarowany powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania w powiązaniu z otaczającymi go terenami zabudowy mieszkaniowej (Z-11MN, Z-12MN) i wzbogacać ich znaczenie poprzez wprowadzenie usług sportu i rekreacji w otoczeniu zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji i wąski kształt terenu. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z uwzględnieniem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 9,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **Z-02ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu obejmującego park nie powinien być niższy, niż 65%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla całego terenu obejmującego park nie powinien być wyższy, niż 10%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem, każde działanie ingerencyjne musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegolwiek dopuszczone przez właściwego konserwatora zabytków ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać charakter parkowy terenu jako dominujący.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem parku. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profilu funkcjonalnego U do ewentualnego wprowadzenia. O ile nastąpiłaby lokalizacja takiej funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **Z-03IF**

Nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym powinien on odzwierciedlać potrzeby związane z realizacją infrastruktury gminnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

Nie powinno się ustalać linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Zapisy powinny jednoznacznie rozstrzygać kwestie dostępu do infrastruktury, możliwości jej obsługi, rozbudowy i przebudowy.

## **2.6. Krzyszkowo**

### **Cel perspektywiczny**

Krzyszkowo należy do jednej z większych jednostek osadniczych Gminy, a historyczny rozwój i przestrzenne związki spowodowały, że w dniu dzisiejszym miejscowość ta niemal scaliła się przestrzennie z Rokietnicą. Jednak to właśnie obserwowane tendencje związane z ekspansją zabudowy Rokietnicy przesądzą o tych skutkach i tożsamość przestrzenna Krzyszkowa jest jeszcze ciągle widoczna, z niekorzystnym ulicowym połączeniem wzdłuż głównej drogi do Rokietnicy.

Za zdecydowany atut Krzyszkowa należy uznać jego zwartą strukturę widlicową (podwójnie – z drogami na Rostworowo i Żydowo z jednej strony i Rokietnicę i Mrowino z drugiej).

Bliskość Rokietnicy uzasadnia przeważającą funkcję mieszkaniową, niemniej wielkość osadnicza generuje także potrzeby związane z wykształceniem podstawowych usług. W nadchodzących latach wieś będzie zmuszona poradzić sobie pod względem społecznym i przestrzennym z problemem separacji części południowej i północnej związanym z modernizacją linii kolejowej. Kluczową kwestią staje się zatem zapewnienie komunikacji pieszej w jej obecnych korytarzach ciągłości, a także zapewnienie komunikacji kołowej w sposób utrzymujący integralność przestrzenną, a więc w granicach lub

na obrzeżach terenów zurbanizowanych Krzyszkowa. Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią wsi (wieś widlicowa) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- ścisłe ograniczenie i zablokowanie procesu łączenia się ekstensywnych struktur przestrzennych Krzyszkowa i Rokietnicy, przez całkowity zakaz zabudowy pasa rozdzielającego te dwie miejscowości, a także powiązane z tym ograniczenie zabudowy pomostowej do istniejącego jedyne go pasa wzdłuż drogi utwardzonej,
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego, ale i zapewnienie możliwości ekspansji terytorialnej w kierunku północnym.

Krzyszkowo należy do Strefy 3 – Strefy Otwartego Krajobrazu.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Krzyszkowa także nie należy do najwyższych.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Krzyszkowa osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 1200 mieszkańców, co znacząco przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 250 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- U – zabudowa usług różnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UL/MZ – zabudowa usług kultury z towarzyszącą zabudową mieszkaniową zwartą, jedno i wielorodzinną,
- UL/UN/UK – zabudowa usług kultury, usług nauki i oświaty, usług sakralnych.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:



UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 900 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Krzyszkowa w ramach sołectwa określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Krzyszkowa w ramach sołectwa określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

RL – tereny łąk,

PS – tereny pastwisk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

## Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

### S-01MN, S-02MN, S-03MN, S-04MN, S-05MN, S-12MN, S-13MN, S-23MN, S-24MN

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, do Rostworowa, do Żydowa, do Cerekwicy i do Rokietnicy. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu, a także usług różnych. Ponadto dopuszcza się funkcjonowanie zabudowy zagrodowej jako istniejącej i sankcjonowanej formy zagospodarowania.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"

- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Na terenie S-23MN przewiduje się wydzielenie strefy ograniczonego użytkowania na potrzeby budowy przejazdu bezkolizyjnego nad terenami kolejowymi linii Poznań – Szczecin, oznaczonej na rysunku Studium. Na terenie tej strefy zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzenia, które powinno umożliwiać łatwy demontaż. Zakazuje się także sadzenia na tym terenie zieleni wysokiej. Wyjątkiem od powyższych regulacji jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie przejazdu samochodowego i przejścia pieszego obejmującego także możliwość zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania skarp.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **S-06MN, S-07MN, S-08MN, S-09MN, S-10MN, S-11MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg gminnych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia "pf",
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia "wf",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Krzyszkowie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **S-14MN, S-15MN, S-16MN, S-17MN, S-18MN, S-19MN, S-20MN, S-21MN, S-22MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych. W szczególności linie obowiązujące należy utrzymać wzdłuż drogi do Cerekwicy, Traktu Napoleńskiego oraz drogi centralnej między terenami odpowiednio S-18MN, S-19MN, S-17MN i S-20MN, S-16MN i S-21MN.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",

- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Teren S-19MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

### **S-25MN, S-26MN, S-27MN, S-28MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg gminnych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia "pf",
- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia "wf",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Krzyszkowie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **S-01MN/U, S-02MN/U, S-03MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – ulic, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy we wskazanych kwartałach zabudowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.



### **S-01RM, S-02RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **S-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,

- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszcza się wprowadzanie funkcji uzupełniających w postaci mieszkań towarzyszących usługom, jednak nie powinny one być wprowadzane w kondygnacji przyziemia lub parteru.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 10,80m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **S-01US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 20%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, głównie jako plac zabaw w powiązaniu z otaczającymi go terenami zabudowy i wzbogacać ich znaczenie poprzez kontynuację funkcji, wprowadzenie drobnych usług sportu i rekreacji w otoczeniu zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż jednej kondygnacji, z uwzględnieniem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Dachy o dowolnej geometrii. Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 5,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **S-01UL/MZ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usług kultury zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze mogą być dopuszczone funkcje uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługową – wolno stojącej i zwartej, w której co najmniej fronty parterów mają przeznaczenie usługowe.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie do 12,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",

- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **S-01UL/UN/UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usług kultury, usług oświaty i nauki względnie usług sakralnych, zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze mogą być dopuszczone funkcje uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługową – wolno stojącej i zwartej, w której co najmniej fronty parterów mają przeznaczenie usługowe.

Dla zabudowy na przedmiotowym terenie nie określa się typologia.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie do 12,00m.

Nie określa się typologii dachów na przedmiotowym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **S-01ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 50%.

Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z funkcjonowaniem terenu jako terenu rekreacji i placu zabaw, równocześnie dopuszczając aranżacje zieleni urządzonej, w tym skwerów.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

## **2.7. Mrowino**

### **Cel perspektywiczny**

Mrowino to trzecia co do wielkości liczby mieszkańców miejscowość Gminy. Równocześnie położenie na szlaku drogi wojewódzkiej stało się dla Mrowina impulsem rozwojowym, nieznacznie tylko redukowanym przez nadmierną bliskość głównej miejscowości – Rokietnicy. Struktura przestrzenna Mrowina jest niejednorodna, ale pozwala na uznanie tej jednostki jako dobrze wykształconej. Są tu trzy podstawowe typy struktury urbanistycznej – część centralna, rozwinięta w oparciu o układ widlicowy, który dziś tworzą droga wojewódzka nr 184 oraz droga powiatowa nr 2423P, część wschodnia, położona na wschód od Samicy „Pamiętkowskiej” i praktycznie scalona z zabudową Rokietnicy, wreszcie grupa luźno rozrzuconych skupisk osadniczych rozłożonych wzdłuż dróg (np. wiodących pośrednio do Przybrody przez skrzyżowanie z drogą powiatową nr 2422P, przy drogach do Dalekiego), a także naruszających strefę przyrodniczą Samicy „Pamiętkowskiej”.

Mrowino posiada ponadto wykształcone funkcje, predestynujące tę miejscowość do pełnienia roli istotnego zwornika życia społeczno-gospodarczego. Mowa tu zarówno o istniejącej nieco na południe strefie aktywizującej działalność gospodarczą na większą skalę – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, jak i funkcje wewnętrzne jednostki osadniczej, takie, jak szkoła, placówki drobnego handlu. Trzeba także podkreślić bliskość i koegzystencję z mniejszą, ale powiązaną przestrzennie miejscowością – Cerekwicą, w której – blisko – zlokalizowane są dodatkowe, korzystne funkcje usług sportowych i usług sakralnych (kościół).

Układ przestrzenny Mrowina rozwija się dwojako. Z jednej strony to przekształcanie typowej struktury widlicowej w strukturę quasi-kwartalową, budującą wielostopniową miąższość zabudowy. Tę tendencję należy uznać za pozytywny aspekt urbanizacji. Z drugiej strony to rozproszenie zabudowy, dotąd niezbyt kontrolowane, penetrujące tereny, które ze względów przyrodniczych i społecznych powinny pozostawać nienaruszalną rezerwą zasobów Gminy. Ta z kolei tendencja jest negatywna i wymaga – wobec skali poczynionej deprecjacji przestrzennej – zdecydowanych działań ograniczających. Nie sposób dla tego skomplikowanego organizmu określić jednolitych kierunków zagospodarowania, dlatego należy to uczynić dla poszczególnych części Mrowina.

Dla części centralnej Mrowina za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią (układ quasi-kwartałowy) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie trzech kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego, strategicznej rezerwy terenowej (SRT) oraz strategicznej rezerwy dla zabudowy zorganizowanej (SRZZ) wraz z ich zespoleniem przestrzennym i uwzględnieniem czasowych i organizacyjnych następstw (związanych np. z "otwieraniem" poszczególnych terenów pod inwestycje), uwzględniające wyznaczenie klarownych ram zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia jednoznacznego rozróżnienia między terenami zurbanizowanymi a rolniczymi, a także dla zapobieżenia nieracjonalnemu i niekorzystnemu rozproszeniu z punktu widzenia gospodarki gminnej,
- wytyczenie i ochrona walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne, ciąg Samicy „Pamiątkowskiej”),
- rozwój usług podstawowych zmierzający do silniejszego skonsolidowania struktury Mrowina i uzupełnienia potencjału przestrzennego,
- wytyczenie – docelowo – bufora ochronnego na styku rozwojowych terenów zabudowy mieszkaniowej i techniczno-produkcyjnej,
- poprawa bezpieczeństwa związana z docelowym przeniesieniem zasadniczej komunikacji poza rdzeń osadniczy.

Dla części wschodniej Mrowina za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- utrzymanie klarownej i nieprzekraczalnej granicy zabudowy od strony terenów doliny Samicy „Pamiątkowskiej”,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią (układ quasi-kwartałowy) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – scalonego z terenami zabudowy Rokietnicy,
- rozwój funkcji uzupełniających, zapewniających harmonijną proporcję usług do zakładanej intensywności zabudowy mieszkaniowej,

Dla części rozproszonych zgrupowań zabudowy Mrowina za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- ścisłe ograniczenie i zablokowanie procesu rozbudowy odległych, niewielkich skupisk z pozostawieniem ich kameralnego, drobnoskalowego charakteru,
- przeciwdziałanie łączeniu się ekstensywnych struktur przestrzennych z innymi jednostkami osadniczymi, a także z częścią centralną i wschodnią Mrowina, z wyłączeniem obszarów już przyległych do tych jednostek, Mrowino należy do Strefy 4 – Strefy Krajobrazu Rolniczego.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Mrowina należy do średnich, ale Mrowino posiada znacznie korzystniejsze (pod względem społecznym i przyrodniczym) możliwości rozwoju terenów zurbanizowanych.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywane działania rozwojowe mogą udostępnić tereny dla znaczącej liczby mieszkańców – teoretyczna chłonność dla rdzeni osadniczych oraz struktur rozproszonych na poziomie nie wyższym niż 1700 mieszkańców, co znacząco przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT oraz SRZZ ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 600 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla części centralnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej
- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- U – zabudowa usług różnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UT – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji,
- UA – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich,
- UN – zabudowa usług w zakresie nauki i oświaty,

Dla części centralnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,
- UL – teren zabudowy usług kultury,
- UK – teren zabudowy usług sakralnych,
- UM – teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,
- SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla części centralnej, dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 1200 mieszkańców.

Dla części centralnej, dla obszaru SRZZ określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRZZ określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

U – zabudowa usług różnych,

UN – zabudowa usług w zakresie nauki i oświaty,

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,

UL – teren zabudowy usług kultury,

UK – teren zabudowy usług sakralnych,



US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla układu rozproszonego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Mrowina w ramach sołectwa Mrowino-Cerekwica określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe.

P3 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe.

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Mrowina w ramach sołectwa Mrowino-Cerekwica określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcją P3.

IF – tereny infrastruktury.

Dla obszaru przynależnego do Mrowina w ramach sołectwa Mrowino-Cerekwica określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

RL – tereny łąk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji

uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **M-01MJ, M-02MJ, M-03MJ, M-04MJ, M-05MJ, M-06MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01MN, M-02MN, M-03MN, M-04MN, M-05MN, M-06MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg – wojewódzkiej nr 184 i powiatowej nr 2423P. Linie te powinny uwzględniać zastane nieregularności i umożliwiać logiczne kształtowanie linii, miejscami odstępując od restrykcji linii obowiązującej, o ile jest to uzasadnione względami kompozycyjnymi. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu, a także usług różnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny M-03MN, M-04MN, M-05MN przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-07MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren M-07MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-08MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-09MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem, a także usługami różnymi. Ponadto na przedmiotowym obszarze dopuszcza się wprowadzanie terenów usługowych UN, US, UL i UK oraz tereny przestrzeni publicznych SP.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki. Nie określa się typologii budynków, zalecając równocześnie, by wprowadzić w tej mierze ujednoczenie w obrębie co najmniej jednej jednostki terenowej.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąkę dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-10MN, M-11MN, M-12MN, M-13MN, M-14MN, M-15MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",



- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny M-12MN, M-13MN i M-14MN przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-16MN, M-17MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem, a także usługami różnymi. Ponadto na przedmiotowym obszarze dopuszcza się wprowadzanie terenów usługowych UN, US, UL i UK oraz tereny przestrzeni publicznych SP.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki. Nie określa się typologii budynków, zalecając równocześnie, by wprowadzić w tej mierze ujednoczenie w obrębie co najmniej jednej jednostki terenowej.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 10,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-18MN, M-19MN, M-20MN, M-21MN, M-22MN, M-23MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg głównych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Mrowinie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01MN/U, M-02MN/U, M-03MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – ulic, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług – w szczególności drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy we wskazanych kwartałach zabudowy (M-02MN/U i M-03MN/U). W obszarze M-01MN/U usługi mogą być lokalizowane w sposób dowolny, włącznie z założeniem całkowitego wypełnienia obszaru (bez funkcji MN). Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",

- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-04MN/U, M-05MN/U, M-06MN/U, M-07MN/U, M-08MN/U, M-09MN/U, M-10MN/U, M-11MN/U,**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Powyższe wskaźniki można zwiększyć o 5% w przypadku lokalizowania na danej działce funkcji usługowej.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",

- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-12MN/U, M-13MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Powyższe wskaźniki można zwiększyć o 5% w przypadku lokalizowania na danej działce funkcji usługowej.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-01MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych. Należy uwzględnić ekspozycję terenów objętych ochroną konserwatorską – parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Nie określa się rekomendacji dla typologii zabudowy.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Nie ustala się rekomendowanej typologii w zakresie geometrii dachów.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.



**M-01RM, M-02RM, M-03RM, M-04RM, M-05RM, M-06RM, M-07RM, M-08RM, M-09RM, M-10RM, M-11RM, M-12RM, M-13RM, M-14RM, M-15RM, M-16RM, M-17RM, M-18RM, M-19RM, M-20RM, M-21RM, M-22RM, M-23RM, M-24RM, M-25RM, M-26RM, M-27RM, M-28RM, M-29RM, M-30RM, M-31RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny M-01RM i M-02RM przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

## **M-02U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszcza się wprowadzanie funkcji uzupełniających w postaci mieszkań towarzyszących usługom, jednak nie powinny one być wprowadzane w kondygnacji przyziemia lub parteru.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 10,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01U/MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której nie określa się rekomendowanej typologii.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Teren, przewidywany jest do progresywnej rozbudowy, uporządkowania oraz systematycznego podnoszenia standardu. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo powstanie kompleksu sportowego w postaci obiektu kubaturowego stanowiącego stosowne zaplecze, a także innych urządzeń sportowych oraz placu zabaw w otoczeniu zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne ze względu na ograniczoną wielkość obszaru powinny wskazywać jedynie możliwość realizacji zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, nie stanowiącej w relacji do zagospodarowania w danym momencie więcej, niż 10% powierzchni zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być nie większa niż 8,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

#### **M-01UA**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 10,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"

- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

#### **M-01UN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Teren M-01UN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

### **M-02UN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywnym miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-01UT**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii. Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 16,0m.

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-01P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne.



Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub łączonej w układ zorganizowany wokół dziedzińca wewnętrznego. Rekomendowane są typologie "O", "L", "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, przy limicie wysokościowym 9,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w tym sąsiaduje z kompleksem leśnym.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-01P3, M-02P3, M-03P3, M-04P3, M-05P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>. Istnieje również możliwość wprowadzania funkcji infrastrukturalnej jako funkcji uzupełniającej funkcję podstawową, a także jako funkcji dominującej, o ile infrastruktura jest infrastrukturą gminną, służącą obsłudze większej liczby mieszkańców lub użytkowników przestrzeni, ograniczoną jedynie do realizacji sieci wodociągowych i kanalizacyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 2,00ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-01IF, M-02IF, M-03IF**

Nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym powinien on odzwierciedlać potrzeby związane z realizacją infrastruktury gminnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

Nie powinno się ustalać linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Zapisy powinny jednoznacznie rozstrzygać kwestie dostępu do infrastruktury, możliwości jej obsługi, rozbudowy i przebudowy.

#### **M-01XD, M-02XD**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym rezerw strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej (RSZZ).

## **2.8. Cerekwica**

### **Cel perspektywiczny**

Cerekwica to miejscowość stawiająca najwyższe wymagania co do stanowienia ładu przestrzennego. Stopień rozbicia struktur zurbanizowanych, ich rozprzestrzenienie, rodzaj (typologie) wprowadzają niezwykle trudny do uporządkowania chaos, znacząco deprecjonując cenne obszary przylegające do Samicy „Pamiętkowskiej”.

Poza podstawowym rdzeniem osadniczym rozłożonym w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 184 nieopodal torów kolejowych, a więc blisko Mrowina, reszta terenów zabudowy to izolowane kilkudziałkowe lub kilkudziesięciodziałkowe kompleksy o niskich walorach przestrzennych. Osiedla te pasożytniczo wykorzystywały przymioty przyrodnicze, same jednak wprowadziły zubożenie obszarów.

Zasadniczy rdzeń osadniczy stanowi T-kształtny układ z podstawową zabudową wzdłuż wspomnianej drogi wojewódzkiej, a także rozchodzące się symetrycznie w kierunku wschodnim i zachodnim ramiona wzdłuż torów kolejowych. Jeden z tych obszarów – wzdłuż drogi do Krzyszkowa (zaczynającej się przy cmentarzu), drugi – wzdłuż drogi powiatowej nr 1565P.

Cerekwica korzysta z bliskości i koegzystuje z Mrowinem. Atuty Cerekwicy to obiekty zabytkowe – kościół i założenie dworsko-parkowe.

Układ przestrzenny Cerekwicy wymaga dwóch odrębnych sposobów regulacji.

Dla części centralnej Cerekwicy (rdzeń osadniczy) za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią (układ quasi-kwartałowy) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego i strategicznej rezerwy terenowej (SRT) w celu zapewnienia zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia jednoznacznego rozróżnienia między terenami zurbanizowanymi a rolniczymi, a także dla zapobieżenia nieracjonalnemu i niekorzystnemu rozproszeniu z punktu widzenia gospodarki gminnej,
- wytyczenie i ochrona walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne, ciąg Samicy „Pamiątkowskiej”),
- poprawa bezpieczeństwa związana z docelowym przeniesieniem zasadniczej komunikacji poza rdzeń osadniczy.

Dla części rozproszonych zgrupowań zabudowy Cerekwicy za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- ścisłe ograniczenie i zablokowanie procesu rozbudowy odległych, niewielkich skupisk z pozostawieniem ich kameralnego, drobnoskalowego charakteru,
  - przeciwdziałanie łączeniu się ekstensywnych struktur przestrzennych z innymi jednostkami osadniczymi, a także z rdzeniem osadniczym Cerekwicy, z wyłączeniem obszarów już przyległych do tych jednostek,
- Cerekwica należy do Strefy 4 – Strefy Krajobrazu Rolniczego.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Cerekwicy jest znaczna (w skali Gminy). Można stwierdzić, że właśnie obecna tu antropopresja jest przyczyną dewastacji przestrzeni i dlatego wymagane są zdecydowane środki przeciwdziałające.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywane działania rozwojowe mogą udostępnić tereny dla znaczącej liczby mieszkańców – teoretyczna chłonność dla rdzeni osadniczych oraz struktur rozproszonych na poziomie nie wyższym niż 700 mieszkańców, co znacząco przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 150 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- UK – teren zabudowy usług sakralnych,
- ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,
- ZC – cmentarze.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych,

UL – teren zabudowy usług kultury,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 600 mieszkańców.

Dla układu rozproszonego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MV - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, także rezydencyjna

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Cerekwicy w ramach sołectwa Mrowino-Cerekwica określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Cerekwicy w ramach sołectwa Mrowino-Cerekwica określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów,

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

RL – tereny łąk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **M-07MJ, M-08MJ, M-09MJ, M-10MJ, M-11MJ, M-12MJ, M-13MJ, M-14MJ, M-15MJ, M-16MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Tereny M-07MJ, M-08MJ, M-09MJ, M-11MJ, M-12MJ, M-13MJ, M-16MJ położone są przy postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-17MJ, M-18MJ, M-19MJ, M-20MJ, M-21MJ, M-22MJ, M-23MJ, M-24MJ, M-25MJ, M-26MJ, M-27MJ, M-28MJ, M-29MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-24MN, M-25MN, M-26MN, M-27MN, M-28MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg głównych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu jednopołaciowego płaskiego – typologia "pf",

- typologia dachu wielopołaciowego płaskiego – typologia "wf",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Mrowinie.

Tereny M-25MN, M-26MN, M-27MN i M-28MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-29MN, M-30MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg głównych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",



- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn", jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Mrowinie.

Teren M-29MN położony jest w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Tereny M-29MN i M-30MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-31MN, M-32MN, M-33MN, M-34MN, M-35MN, M-36MN, M-37MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy

wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocicowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-38MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu. Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – kościoła i dzwonnicy. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"

- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tradycyjnych form przestrzennych na terenie Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połąćie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **M-39MN** (teren wprowadzono w następstwie zmiany studium nr II)

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie terenu dopuszcza się wyznaczanie działek o minimalnej powierzchni 400m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąći dachowych i uzupełniających kolorów połąći dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu. Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **M-01MV, M-02MV, M-03MV, M-04MV, M-08MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

### **M-05MV, M-06MV, M-07MV, M-09MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 38% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 12% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Tereny przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **M-32RM, M-33RM, M-34RM, M-35RM, M-36RM, M-37RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny M-32RM, M-33RM, M-34RM i M-37RM położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.



### **M-01UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być wyższy, niż 35%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa ta winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji suplementarnych nie związanych z sakralnym charakterem, niemniej powinno się uwzględnić bytowe i organizacyjne potrzeby parafii, w tym możliwość użytkowania i realizowania zabudowy gospodarczej i gospodarczo-technicznej, wyraźnie kształtowanej jako niższa i mniejsza pod względem kubaturowym, niż budynki zabytkowe.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów.

### **M-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków. Teren jest silnie zaniedbany, częściowo zdewastowany i w związku z tym istotne jest podjęcie działań związanych z rewaloryzacją i rewitalizacją terenu.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa oryginalna – historyczna winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profilu funkcjonalnego U do

ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takiej funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **M-01ZC, M-02ZC**

Nie ustala się wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy dla terenu cmentarza.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji odmiennej od wiodącej.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

## **2.9. Przybroda**

### **Cel perspektywiczny**

Przybroda stanowi izolowaną i zwartą jednostkę osadniczą położoną w zachodniej części Gminy. Nie jest to jednak ani typowy układ ulicowy, ani widlicowy, zabudowa rozwija się raczej w dość swobodny sposób wzdłuż krzyżujących się tu dróg powiatowych nr 1865P i nr 2422P. Podstawowy kierunek "ciążenia" związany z realizacją potrzeb czyli obecnością usług w przestrzeni dotyczy wsi Mrowino i Cerekwica.

Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i formowania rdzenia osadniczego, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego, ale i zapewnienie możliwości ekspansji terytorialnej w kierunku północnym.

Przybroda należy do Strefy 4 – Strefy Krajobrazu Rolniczego.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Przybrody jest ograniczona.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Przybrody osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 450 mieszkańców, co nieco przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 200 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,
- U – zabudowa usług różnych,
- UL/U – teren zabudowy usług kultury z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,
- RU/U – tereny rolniczej działalności gospodarczej z towarzyszącą zabudową usług różnych..

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU/U,
- U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami RU/U.
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN, MW oraz RU/U,
- UN – zabudowa usług w zakresie nauki i oświaty, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU/U,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU/U,
- UT – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji, mogąca występować w powiązaniu z funkcją RU/U.
- RU – tereny rolniczej działalności gospodarczej jedynie w przypadku szczegółowych wskazań Studium, w powiązaniu z funkcją MN.

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- U – zabudowa usług różnych,
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 500 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Przybrody w ramach sołectwa określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Przybrody w ramach sołectwa określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów,

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

RL – tereny łąk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **P-01MN, P-02MN, P-03MN, P-06MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg powiatowych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m. W szczególności należy przeanalizować przestrzenne ekspozycje obiektów cennych – zespołu dworsko-parkowego. W sąsiedztwie tych obszarów należy zweryfikować parametry i ustalić je w sposób traktujący obiekty zabytkowe jako upodmiotowione.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Przybrodzie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **P-04MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg powiatowych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Przybrodzie.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąkę dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **P-05MN, P-07MN, P-08MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg powiatowych. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Na terenie P-08MN dopuszcza się funkcjonowanie obszaru produkcji i aktywności rolniczych RU, jako pełnoprawną funkcję towarzyszącą MN. Należy w tej kwestii uregulować formy koegzystencji w zapisach prawa miejscowego.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Przybrodzie.

Tereny P-05MN i P-08MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowe połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **P-01MW, P-02MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności dodatkowe wprowadzanie informacji o orientowaniu zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem ekspozycji terenów objętych ochroną konserwatorską – kościoła i parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wielorodzinnej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.



Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w przestrzeni wsi wprowadzać zbyt silne akcenty przestrzenne, niepożądane ze względu na obecność cennych zasobów architektonicznych (dwór).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

**P-01RM, P-02RM, P-03RM, P-04RM, P-05RM, P-06RM, P-07RM, P-08RM, P-09RM, P-10RM, P-11RM, P-12RM, P-13RM, P-14RM, P-15RM, P-16RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **P-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Sugeruje się w szczególności dodatkowe uwzględnienie ekspozycji terenów objętych ochroną konserwatorską – parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołąciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **P-01UL/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usług kultury i usług różnych zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie dopuszcza się funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 10,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **P-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa oryginalna – historyczna winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profilu funkcjonalnego U do ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takiej funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **P-01RU/U, P-02RU/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej i usług różnych nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Obecnie teren ten jest pozostałością dawnych zasobów państwowego gospodarstwa rolniczego (PGR) z zabudową i zagospodarowaniem realizującym profil rolniczy. Przewiduje się alternatywne, dopuszczalne pola rozwoju dla przedmiotowego terenu: utrzymanie charakteru działalności rolniczej uzupełnianej przez usługi, przy czym rolnicza

działalność gospodarcza i usługi różne stanowiłyby profile równorzędne, względnie w sytuacji stopniowego wypierania rolniczej działalności gospodarczej ta zanikałaby na rzecz usług różnych (ostatecznie na terenie tym dopuszcza się wówczas pełną rezygnację z funkcji RU). Dodatkowo przewiduje się możliwość funkcjonowania jako pełnoprawnych profili funkcjonalnych związanych z nauką i oświatą (UN), usług sportu i rekreacji (US) oraz turystyki i rekreacji (UT).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących. W szczególności w przypadku silnych tendencji do zastępowania istniejącej zabudowy zabudową nową należy rozważyć wprowadzenie linii obowiązujących.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze. Może to być natomiast ustalone zapisami planu miejscowego.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 11,00m, z zastrzeżeniem możliwości realizacji maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego. Zaleca się tu uwzględnienie problematyki ekspozycji terenów przydworskich (to jest parku podworskiego i zabytkowego budynku).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Sąsiedztwo terenów objętych ochroną w ramach zespołu dworsko-parkowego wymaga szczególnej uwagi w formowaniu nowej lub przekształcaniej zabudowy od strony terenu cennego (P-01ZDP).

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## 2.10. Napachanie

### Cel perspektywiczny

Napachanie, w skali Gminy, jest średniej wielkości jednostką osadniczą. Jej korzystne położenie oraz wykształcone podstawowe funkcje kwalifikują ją jako ośrodek suplementarny wobec roli Rokietnicy, zaspokajający potrzeby mieszkańców w zakresie drobnego handlu, oświaty i nauki, we wschodniej części wsi. Centralna przestrzeń miejscowości uformowała się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184, rozprzestrzeniając się także przede wszystkim wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P, w mniejszym stopniu wzdłuż drogi powiatowej nr 2404P. Historyczne miejsce ukształtowania Napachania, z Samicą „Pamiętkowską” jako granicą wschodnią, zgrupowaniem leśnym wyznaczającym południową granicę wsi oraz rozległymi, nie objętymi presją urbanizacyjną terenami rolniczymi z pozostałych stron, pozwoliły zachować w miarę zwartą strukturę, naruszoną wzdłuż głównego kierunku ekspansji zabudowy – północno-wschodniego.

Napachanie ma strukturę widlicową (podwójnie – z drogami na Rostworowo i w kierunku Sadów w gminie Tarnowo Podgórne). Stosunkowo niewielka odległość do planowanych terenów rozwojowych Rokietnicy nie jest przeszkodą dla pełnienia roli ośrodka gminnego obsługującego pobliskie miejscowości – Dalekie i Kobylniki. Napachanie jest bowiem w chwili obecnej naturalnym domknięciem kontynuacji kierunku urbanizacji aglomeracji poznańskiej na tym obszarze.

Układ przestrzenny Napachania rozwija się dwojako. Z jednej strony to, jak dotąd niezbyt efektywne, przekształcanie typowej struktury widlicowej w strukturę quasi-kwartalową, budującą wielostopniową miąższość zabudowy – to część centralna. Problemem jest niedostateczne akcentowanie tej tendencji w zagospodarowaniu przestrzennym. Z drugiej strony, w części wschodniej, położonej na drugim brzegu Samicy „Pamiętkowskiej”, to pasmowe układy zabudowy położone wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P do Rokietnicy, tworzące znaczący powierzchniowo areal dedykowany do celów inwestycyjnych, ale użytkowany niezbyt racjonalnie (słaba dostępność do poszczególnych, wybranych działek, brak poprawnej struktury w ujęciu tak funkcjonalnym, jak przestrzennym).

Należy też podkreślić, że Napachanie jest miejscowością wyznaczającą północną granicę terenów urbanizacji, w związku z czym układy terenów inwestycyjnych związanych z zabudową charakteryzują się mniejszą konsolidacją, w większym stopniu umożliwiając pasmowe, ciągle formowanie zagospodarowania o profilu nierolniczym.

Dla części centralnej Napachania za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartalowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią (układ quasi-kwartalowy) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie trzech kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego, strategicznej rezerwy terenowej (SRT) oraz strategicznej rezerwy dla zabudowy zorganizowanej (SRZZ) wraz z ich zespoleniem przestrzennym i uwzględnieniem czasowych i organizacyjnych następstw (związanych np. z "otwieraniem" poszczególnych terenów pod inwestycje), uwzględniające wyznaczenie klarownych ram zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia jednoznacznego rozróżnienia między terenami zurbanizowanymi a rolniczymi, a także dla zapobieżenia nieracjonalnemu i niekorzystnemu rozproszeniu z punktu widzenia gospodarki gminnej,

- wytyczenie i ochrona walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne, ciąg Samicy „Pamiętkowskiej”),
- rozwój usług podstawowych zmierzający do silniejszego skonsolidowania struktury Napachania i uzupełnienia potencjału przestrzennego,

Dla części wschodniej Napachania za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- utrzymanie klarownej i nieprzekraczalnej granicy zabudowy od strony terenów doliny Samicy „Pamiętkowskiej”,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego,
- rozwój funkcji uzupełniających, zapewniających harmonijną proporcję usług do zakładanej intensywności zabudowy mieszkaniowej,

Napachanie należy do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Dynamika populacyjna Napachania wskazuje na niezbyt duże zmiany w liczbie mieszkańców, niemniej w kształtowaniu roli Napachania jako miejscowości stanowiącej jednostkę graniczną dla terenów o wysokim stopniu urbanizacji brano pod uwagę także uwarunkowania przestrzenne.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywane działania rozwojowe mogą udostępnić tereny dla znaczącej liczby mieszkańców – teoretyczna chłonność dla rdzeni osadniczych oraz struktur rozproszonych na poziomie nie wyższym niż 1300 mieszkańców, co znacząco przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT oraz SRZZ ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 300 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla części centralnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- UA – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich,
- UN – zabudowa usług w zakresie nauki i oświaty,
- ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,
- RU/U/P2 – tereny rolniczej działalności gospodarczej, usług różnych oraz zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla części centralnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,

UA – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN lub U,

UL – teren zabudowy usług kultury,

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla części centralnej, dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

U – zabudowa usług różnych,

UK – teren zabudowy usług sakralnych,

UL – teren zabudowy usług kultury,

UM – teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 600 mieszkańców.

Dla części centralnej, dla obszaru SRZZ określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRZZ określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.



Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MV – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej, jedynie wolno stojącej

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla obszaru przynależnego do Napachania w ramach sołectwa Napachanie-Dalekie określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MV – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej, jedynie wolno stojącej

Dla obszaru przynależnego do Napachania w ramach sołectwa Napachanie-Dalekie określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

PS – tereny pastwisk,

RL – tereny łąk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

## Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

### N-01MJ, N-02MJ, N-03MJ

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy. Zapisy planistyczne powinny wprowadzać wąski zakres możliwości realizacji geometrii dachów – zachowania unifikacji i w ten sposób poprawy ładu przestrzennego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-04MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Wszelkie działania powinny dotyczyć jedynie zabudowy istniejącej – warunkować jej modernizację i działania remontowe. W związku z powyższym nie ustala się linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Tereny położone są w pobliżu postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu

Na terenie N-04MJ występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąkę dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **N-01MN, N-02MN, N-03MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli

np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, w tym także drogi wojewódzkiej nr 184. Linie te powinny uwzględniać zastane nieregularności i umożliwiać logiczne kształtowanie linii, miejscami odstępując od restrykcji linii obowiązującej, o ile jest to uzasadnione względami kompozycyjnymi. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu, a także usług różnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren N-01MN przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Tereny N-01MN i N-03MN ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali ropociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-04MN, N-05MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, w tym drogi wojewódzkiej nr 184 i drogi powiatowej nr 2404P.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "L" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu”.

Teren N-04MN ograniczony jest na tym obszarze strefą ochronną magistrali ropociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-06MN, N-07MN, N-08MN, N-09MN, N-10MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg i ulic. Linia obowiązująca nie powinna natomiast być ustalana względem drogi powiatowej nr 2400P.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i

gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – jedynie drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "L" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy. Zapisy planistyczne powinny wprowadzać wąski zakres możliwości realizacji geometrii dachów – zachowania unifikacji i w ten sposób poprawy ładu przestrzennego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-11MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "L" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.



Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-02MN/U, N-03MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184 oraz drogi powiatowej 2400P. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 12,00m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii nieprzekraczalnych, ze względu na nieregularność obszaru i brak wykrystalizowania struktury dróg i ulic obsługujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",

jako form, które wprowadzałyby przestrzenny dysonans.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Na terenie N-01MV występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **N-02MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",

- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 10,00m.

Na terenie występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **N-01MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,

- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych. Należy uwzględnić ekspozycję terenów objętych ochroną konserwatorską – parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze powinny być zakazane funkcje uzupełniające.

Nie określa się rekomendacji dla typologii zabudowy.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w przestrzeni wsi wprowadzać zbyt silne akcenty przestrzenne, niepożądane ze względu na obecność cennych zasobów architektonicznych (kościół, dwór).

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-02MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych. Należy uwzględnić ekspozycję terenów objętych ochroną konserwatorską – parku podworskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Nie określa się rekomendacji dla typologii zabudowy.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Nie ustala się rekomendowanej typologii w zakresie geometrii dachów.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01UA**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,

- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01UN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.



Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **N-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 40%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi wojewódzkiej. Linii nieprzekraczalnej nie wyznacza się – obowiązujące są ustalenia przepisów nadrzędnych.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 10,00m.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie korelujących z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profilu funkcjonalnego U do ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takiej funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

## N-01RU/U/P2

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy rolniczej działalności gospodarczej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy (traktowanej łącznie) nie powinien być wyższy, niż 45%.

Częściowo teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia działań inwestycyjnych, co w szczególności dotyczy zabudowy gospodarczej powiązanej z dawnym założeniem dworsko-parkowym. Działania budowlane i remontowo-budowlane w odniesieniu do tych obiektów (obora, murowana, z końca XIX wieku, spichlerz, murowany, z 1894 roku, kuźnia, murowana, z końca XIX wieku) muszą być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Obecnie teren ten jest pozostałością dawnych zasobów państwowego gospodarstwa rolniczego (PGR) z zabudową i zagospodarowaniem realizującym profil aktywności gospodarczej. Przewiduje się alternatywne, dopuszczalne pola rozwoju dla przedmiotowego terenu: działalność rolnicza, względnie usługi różne, względnie zabudowa techniczno-produkcyjna o średnim stopniu uciążliwości – profile równorzędne (teren może w związku z powyższym być wykorzystywany jedynie dla jednej z wymienionych funkcji).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących. W szczególności w przypadku silnych tendencji do zastępowania istniejącej zabudowy zabudową nową należy rozważyć wprowadzenie linii obowiązujących.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze. Może to być natomiast ustalone zapisami planu miejscowego.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 10,00m, z zastrzeżeniem możliwości realizacji maksymalnie trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasza użytkowego. Zaleca się tu uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – zespołu dworsko-parkowego.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Sąsiedztwo terenów objętych ochroną w ramach zespołu dworsko-parkowego wymaga szczególnej uwagi w formowaniu nowej lub przekształcanej zabudowy od strony terenu cennego (N-01ZDP).

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01F**

Nie określa się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Nie określa się wskaźnika intensywności zabudowy, przy czym powinien on odzwierciedlać potrzeby związane z realizacją infrastruktury gminnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

Nie powinno się ustalać linii nieprzekraczalnych i obowiązujących.

Zapisy powinny jednoznacznie rozstrzygać kwestie dostępu do infrastruktury, możliwości jej obsługi, rozbudowy i przebudowy.

#### **N-01XD, N-02XD**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym rezerw strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej (RSZZ).

## **2.11. Dalekie**

### **Cel perspektywiczny**

Dalekie to najmniejsza jednostka osadnicza na terenie Gminy. Z liczbą ludności nie przekraczającą 40 mieszkańców jest to miejscowość, na którą składa się obecnie kilkanaście zabudowań mieszkalno - siedliskowych, rozłożonych wzdłuż jednej drogi prowadzącej do Napachania. Nie jest to jednostka predestynowana do rozwoju terenów zurbanizowanych. Niewielka ilość mieszkańców oraz otoczenie otwartego krajobrazu rolniczego sprzyjają raczej działaniom korygującym, zapewniającym mieszkańcom poprawę standardów technicznych. Intensywna rozbudowa infrastruktury oraz doprowadzanie całkowicie przebudowanego układu drogowego nie byłyby w przypadku Dalekiego racjonalne.

Za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i formowania rdzenia osadniczego, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
  - wprowadzenie jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
  - wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
  - zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.
- Dalekie należy do Strefy 4 – Strefy Krajobrazu Rolniczego.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Należy podkreślić, że dynamika populacyjna Dalekie jest ograniczona.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Dalekie osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 80 mieszkańców, co przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRT nie wprowadzono w tej jednostce osadniczej.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,

Dla obszaru przynależnego do Dalekiego w ramach sołectwa Napachanie-Dalekie określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla obszaru przynależnego do Dalekiego w ramach sołectwa Napachanie-Dalekie określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona.

Dla obszaru przynależnego do Dalekiego w ramach sołectwa Napachanie-Dalekie określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazujących do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

- RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,
- ZL – tereny lasów
- ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- PS – tereny pastwisk,
- RL – tereny łąk,
- WS – tereny wód otwartych,
- N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, samodzielnie funkcja uzupełniająca RM, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniającej UD. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniającej UD jako zgodnej z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

##### **N-11MN, N-12MN, N-13MN, N-14MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi do Napachania. W pozostałych obszarach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Przy kształtowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić istniejące, zlokalizowane na obszarze obiekty zabudowy siedliskowej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i siedliskowej towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może posiadać funkcję uzupełniającą w postaci drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
  - typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w tej części Gminy.

Teren N-12MN ograniczony jest na tym obszarze strefą ochronną magistrali ropociągowej

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **N-01P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub łączonej w układ zorganizowany wokół dziedzińca wewnętrznego. Rekomendowane są typologie "O", "L", "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, przy limicie wysokościowym 9,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## 2.12. Kobylniki

### Cel perspektywiczny

Kobylniki to miejscowość graniczna z Gminą Tarnowo Podgórne i Poznań, której tereny zurbanizowane położone są wzdłuż granicy Gminy z Poznaniem. Takie usytuowanie w naturalny sposób generuje podmiejski (a nie wiejski) charakter zabudowy. Kobylniki nie są już zatem sensu stricto przestrzenią związaną z użytkowaniem rolniczym tylko kontynuacją suburbanizacyjnych struktur aglomeracji poznańskiej. Jako jednostka osadnicza Kobylniki dzielą się na dwie części, z których jedna, wschodnia, asymetrycznie rozciąga się prostopadle do drogi wojewódzkiej nr 184, z większością zabudowy ciągnącą się przy drodze powiatowej nr 2421P, a druga, zachodnia, położona jest przy drodze gminnej wiodącej z Napachania na południe. Separację tych dwóch zgrupowań zabudowy podkreśli realizacja przebiegu drogi ekspresowej S-11, gdyż wówczas części jednostki znajdują się po jej przeciwnych stronach.

W chwili obecnej część wschodnia ma układ quasi-kwartałowy i kwartałowy, grupując mocno zróżnicowaną formalnie zabudowę w regularnych, prostokątnych obszarach z takimi regularnymi działkami. W części zachodniej dominują podziały geodezyjne charakterystyczne dla wsi, niemniej i tu zabudowa jest raczej zwarta, skonsolidowana w jednoznacznych do określenia granicach.

Bliskość Poznania oraz silnie zabudowanych terenów w gminie Tarnowo Podgórne sprawia, że w ramach rozwiązań przestrzennych niniejszego Studium uznaje się za najbardziej racjonalne ujarzmienie procesów urbanizacji poprzez ich skierowanie na tereny logicznie kontynuujące strefę stosunkowo gęstej zabudowy. Kobylniki leżą właśnie w takim pasie.

Dla części wschodniej Kobylnik za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- utrzymanie klarownej i nieprzekraczalnej granicy zabudowy od strony terenów doliny Samicy „Pamiętkowskiej”,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią (układ quasi-kwartałowy) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie rdzenia osadniczego jako obszaru dogęszczania zabudowy po realizacji drogi ekspresowej,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia jednoznacznego rozróżnienia między terenami zurbanizowanymi a rolniczymi, a także dla zapobieżenia nieracjonalnemu i niekorzystnemu rozproszeniu z punktu widzenia gospodarki gminnej,
- wytyczenie i ochrona walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciąg Samicy „Pamiętkowskiej”),

Dla części zachodniej Kobylnik za uzasadnione uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy dla zabudowy zorganizowanej (SRZZ) wraz z ich zespoleniem przestrzennym i uwzględnieniem czasowych i organizacyjnych następstw (związanych np. z "otwieraniem" poszczególnych terenów pod inwestycje), uwzględniające wyznaczenie klarownych ram zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,

Kobylniki należą do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego wzrostu jednostki osadniczej. Dynamika populacyjna Kobylnik wskazuje na niezbyt duże zmiany w liczbie mieszkańców. Potencjał zabudowy dla części wschodniej wobec założenia pryncypialności zasobów przyrodniczych doliny Samicy „Pamiętkowskiej” zostanie ściśle ograniczony, uniemożliwiając znaczącą ekspansję. W części zachodniej natomiast są rezerwy, pozwalające zarówno na rozbudowanie rdzenia osadniczego samej części, a także skorzystania z SRZZ, stanowiącego znaczny kompleks terenowy i zarazem pomost do struktury Napachania.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywane działania rozwojowe mogą udostępnić tereny dla znaczącej liczby mieszkańców – teoretyczna chłonność dla rdzeni osadniczych oraz struktur rozproszonych na poziomie nie wyższym niż 500 mieszkańców, co przewyższa szacowane wartości maksymalnego wzrostu realnego. SRZZ natomiast ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 400 mieszkańców, zakładając warunkowe uruchomienie i urbanizację tych terenów.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- U – zabudowa usług różnych,
- UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- PG – obszary i tereny górnicze,

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:



MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, mogąca występować w powiązaniu z funkcją U,

UA – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN lub U,

UL – teren zabudowy usług kultury,

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla części zachodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,

Dla części zachodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla części centralnej, dla obszaru SRZZ określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla obszaru SRZZ określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MJ.

Dla obszaru przynależnego do Kobylnik w ramach sołectwa określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,

P2 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla obszaru przynależnego do Kobylnik w ramach sołectwa określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

- RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,
- ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- PS – tereny pastwisk,
- RL – tereny łąk,
- RO – tereny upraw ogrodniczych,
- WS – tereny wód otwartych,
- N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

##### **O-01MN, O-02MN, O-03MN, O-04MN, O-05MN, O-06MN, O-07MN, O-08MN, O-09MN, O-10MN, O-11MN, O-12MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównej drogi gminnej (o przebiegu północ-południe, z Napachania). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i

gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-13MN, O-14MN, O-15MN, O-16MN, O-17MN, O-18MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "T" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Na terenie O-13MN występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **O-19MN, O-20MN, O-21MN, O-22MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O" i "U".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Na terenach O-19MN, O-20MN i O-21MN występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-23MN, O-24MN, O-25MN, O-26MN, O-27MN, O-28MN, O-30MN, O-31MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać w ramach funkcji uzupełniających jedynie drobne usługi i drobny handel (UD).

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O" i "U".

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **O-29MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O" i "U".

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.



### **O-32MN, O-33MN, O-34MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż dróg. Linie te powinny uwzględniać zastane nieregularności i umożliwiać logiczne kształtowanie linii, miejscami odstępując od restrykcji linii obowiązującej, o ile jest to uzasadnione względami kompozycyjnymi. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu, a także usług różnych.

Dla zabudowy na tym terenie nie określa się rekomendowanej typologii.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",

- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **O-35MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących dróg. Linie te powinny uwzględniać zastane nieregularności i umożliwiać logiczne kształtowanie linii, miejscami odstępując od restrykcji linii obowiązującej, o ile jest to uzasadnione względami kompozycyjnymi. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze zakazuje się wprowadzania funkcji uzupełniających.

Dla zabudowy na tym terenie nie określa się rekomendowanej typologii.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Na terenie O-35MN występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **O-36MN, O-37MN, O-38MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "U",
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "T" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Na terenach O-36MN i O-37MN występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01MN/U, O-02MN/U, O-03MN/U, O-04MN/U, O-05MN/U, O-06MN/U, O-07MN/U, O-08MN/U, O-09MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównej drogi – ulicy, wzdłuż której rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 3 kondygnacji, a limit liczbowy wysokości do 10,50m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowe połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – ulic, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług – w szczególności drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy we wskazanych kwartałach zabudowy (M-02MN/U i M-03MN/U). W obszarze M-01MN/U usługi mogą być lokalizowane w sposób dowolny, włącznie z założeniem całkowitego wypełnienia obszaru (bez funkcji MN). Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

#### **O-10MN/U, O-11MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

W przypadku koegzystencji funkcji mieszkaniowej z usługową na jednej działce lub na kompleksie działek wspólnie zagospodarowywanych można wyżej wymienione wskaźniki zabudowy zwiększyć o 5%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 3 kondygnacji, a limit liczbowy wysokości do 10,50m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-12MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż dróg. Linie te powinny uwzględniać zastane nieregularności i umożliwiać logiczne kształtowanie linii, miejscami odstępując od restrykcji linii obowiązującej, o ile jest to uzasadnione względami kompozycyjnymi, usługi mogą być lokalizowane w sposób dowolny, włącznie z założeniem całkowitego wypełnienia obszaru (bez funkcji MN). Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.



Dla zabudowy na tym terenie nie określa się rekomendowanej typologii.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Wyjątkowo, w ustaleniach planu można wskazać lokalną dominantę wysokościową przewyższającą obiekt do 3 kondygnacji, a limit liczbowy wysokości do 10,50m, jednak winno to być działanie jednostkowe, w miejscach uzasadnionych kompozycją urbanistyczną.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Na terenie występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Teren jest położony w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-02RM, O-03RM, O-04RM, O-05RM, , O-06RM , O-07RM , O-08RM , O-09RM , O-10RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyną dopuszczalną funkcją uzupełniającą to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
  - typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Na terenie O-02RM występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **O-01UM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,60m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01P1, O-02P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub łączonej w układ zorganizowany wokół dziedzińca wewnętrznego. Rekomendowane są typologie "O", "L", "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, przy limicie wysokościowym 8,40m. Dachy o dowolnej geometrii.

Na terenie O-02P1 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy oraz określeniu dopuszczalnych profili lokalizowanych przedsięwzięć.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01P2/UT, O-02P2/UT**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego i rozwoju bazy związanej zarówno z zabudową techniczno-produkcyjną jak i obsługą rekreacji i turystyki. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo jako wyraz realizacji funkcji dominujących lub uzupełniających, powstanie obiektów technicznych, gospodarczych lub urządzeń terenowych związanych z profilem funkcjonalnym. Podkreślić trzeba, że wprowadzenie funkcji musi być powiązane z realizacją właściwych parametrów obsługi komunikacyjno-transportowej.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej, do której należy zaliczyć także garaże. Obszar zabudowy może rozwijać funkcję uzupełniającą w postaci usług różnych.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu buforu zieleni (i jego szerokości), a także odległości zabudowy. W relacji do terenu O-01P2/UT ustala się nakaz wyznaczania linii nieprzekraczalnej zabudowy w odległości co najmniej 35,0m od granicy gminy Tarnowo Podgórne oraz nakaz wyznaczania co najmniej 15,0m pasa zieleni stanowiącej bufor zieleni, związany z funkcjonowaniem na terenie gminy Tarnowo Podgórne ustaleń wprowadzających na terenach sąsiednich zabudowę mieszkaniową. Ponadto w zagospodarowaniu terenu O-01P2/UT ustala się nakaz wprowadzania rozwiązań ochrony akustycznej, w szczególności takich jak ekrany akustyczne, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Dachu o dowolnej geometrii.

Na terenach O-01P2/UT i O-02P2/UT występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania

wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **O-01PG**

Nie ustala się parametrów – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności zgodnie z wskazaniami koncesji wydanej w oparciu o przepisy ustawy Prawo geologiczne i górnicze.

#### **O-01XD, O-02XD**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym rezerw strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej (RSZZ).

### **2.13. Pawłowice**

#### **Cel perspektywiczny**

Pawłowice położone są bardzo blisko cieków Samicy Kierskiej, całego kompleksu zieleni i wód otwartych, stanowiącego cenny rezeruar zasobów przyrodniczych. Ta niewielkich rozmiarów wieś dzieli się przestrzennie na dwie wyraźne części – północną i południową. Północna, o ulicowym układzie, jest kolonią kilkunastu domostw. Południowa część powstała w oparciu o skrzyżowanie obecnej drogi powiatowej nr 2426P z drogą gminną wiodącą w kierunku wschodnim. Nadto część południowa rozwinęła wzdłuż drogi powiatowej zabudowę ekstensywną przydrożną, która niemal łączy się z zabudową Kiekrza.

Za uzasadnione dla południowej części Pawłowic uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią wsi (wieś widlicowa w części południowej i ulicowa w części północnej) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.

Za uzasadnione dla północnej części Pawłowic uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji zgodnej z typologią wsi (wieś widlicowa w części południowej i ulicowa w części północnej) stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego, ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zapewnienia wiejskiego charakteru oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne krajobrazu otwartego),

Równocześnie na obszarze Pawłowic rozlokowano jedne z wyznaczonych strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI) oraz strategiczną rezerwę dla zabudowy zorganizowanej (SRZZ). Tereny te położone są pomiędzy południową częścią wsi a granicą z gminą Suchy Las. Te szczególne obszary traktowane są jako autonomiczne kompleksy. Dla strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI) definiuje się adaptatywne kierunki rozwoju – kierunki zagospodarowania przestrzennego zdefiniowane scenariuszowo. Zapisy scenariuszowe wskazują zarówno na uwarunkowania możliwości realizacji zadań inwestycyjnych, jak i na możliwości kompilowania programów funkcjonalnych dla przedmiotowego obszaru.

Pawłowice należą do Strefy 2 – Strefy Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równoległe w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Pawłowicach należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Pawłowic osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 700 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 500 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 150 mieszkańców. SRZZ ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie około 1000 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla części południowej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MV – teren zabudowy mieszkaniowej rezydencyjnej, jedynie wolno stojącej

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej niskiej intensywności, generujące niewielkie obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla części południowej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,



UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Dla części południowej, dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- U – zabudowa usług różnych,
- UK – teren zabudowy usług sakralnych,
- UL – teren zabudowy usług kultury,
- UM – teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

Dla tegoż obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 500 mieszkańców.

Dla części północnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji.

Dla części północnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Dla obszaru przynależnego do Pawłowic w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

- RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Pawłowic w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

- RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,
- RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,
- ZL – tereny lasów
- ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- RL – tereny łąk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

## Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

### K-01MN, K-02MN, K-03MN, K-08MN

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, oraz dla terenu K-02MN i w większej części K-03MN położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-04MN, K-05MN, K-06MN, K-07MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P, ale i wzdłuż drogi w kierunku gminy Suchy Las. W pozostałych obszarach należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy. Tereny K-04MN i K-05MN przylegają do granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000.

Teren K-04MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej, a teren K-05MN ograniczony jest strefą ochronną magistrali ropociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01MV, K-02MV, K-03MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

#### **K-04MV, K-05MV**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% dla działek pod zabudowę mieszkaniową rezydencyjną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych. Wymogiem dla dróg wewnętrznych są tu wymagania minimalne dla drogi publicznej o kategorii D (dojazdowa).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej im zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Zabudowa mieszkaniowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać jedynie formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy mieszkaniowej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Teren K-04MV przylega do strefy ochronnej magistrali ropociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

### **K-01MW, K-02MW, K-03MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy podkreślić, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest dozwolona jedynie ze względu na istniejące tutaj obiekt – ustala się zakaz wprowadzania kolejnych obiektów wielorodzinnych, a w przypadku przyszłej ewentualnej rozbiórki budynku wielorodzinnego w jego miejsce powinna się pojawić zabudowa jednorodzinna.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i

gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu. Funkcja uzupełniająca nie powinna naruszać obiektów wielorodzinnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej. Nie definiuje się typologii dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej w Gminie.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01RM, K-02RM, K-03RM, K-04RM, K-05RM, K-06RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (K-02RM i K-03RM, K-04RM oraz częściowo K-06RM) oraz wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (wszystkie tereny). Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu rekreacji i turystyki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy jednej kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być ograniczona liczbowo do nie więcej, niż 6,50m.



Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 oraz wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **K-02US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, jest przewidywany do progresywnej rozbudowy, uporządkowania oraz systematycznego podnoszenia standardu. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo powstanie kompleksu sportowego w postaci obiektu kubaturowego stanowiącego stosowne zaplecze, a także innych urządzeń sportowych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu rekreacji i turystyki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy, a także wprowadzenie funkcji z zakresu usług kultury.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być odnoszona do przepisów techniczno-budowlanych – zabudowa niska (N) do 12,0m.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **K-01P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,30ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## 2.14. Starzyny

### Cel perspektywiczny

Starzyny to wieś położona przy drodze ekspresowej S-11 i jednym z dwóch na terenie Gminy węzle tejże trasy. Infrastruktura ta od strony zachodniej i północnej mocno ogranicza rozwój inwestycyjny Starzyn, dodatkowo granicznym wyznacznikiem inwestycyjnym wsi od strony południowej i wschodniej są wysokonapięciowe linie elektroenergetyczne oraz magistrała ropociągowa.

Wieś składa się ze zgrupowanej zabudowy w szczególności położonej wzdłuż Traktu Napoleońskiego rozłożonej po obu jego stronach, rozciąga się od dzisiejszego przebiegu magistrali ropociągowej aż po planowany przebieg trasy S-11.

Przy definiowaniu zapisów Studium wzięto pod uwagę uciążliwość dla obszaru zabudowy mieszkaniowej wzdłuż Traktu. Jednak uznano również priorytetową dla Gminy perspektywę rozwoju przestrzennego i gospodarczego, terenów leżących w przyległym Kiekrzu, stanowiącego wyznacznik dbałości Gminy o kondycję ekonomiczną, a także przyszły dobrostan mieszkańców. Konieczność realizacji terenu zainwestowanego, na którym intencjonalnie powstać mają nowe miejsca pracy – w szczególności w związku z profilem techniczno-produkcyjnym – jako wyraz rozstrzygnięcia dobra publicznego stosunkowo niewielkim kosztem dobra indywidualnego (komfortu obecnych mieszkańców terenu) stał się czynnikiem przeważającym.

Za uzasadnione dla Starzyn uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie możliwości docelowego przekształcania terenów rolniczych dla maksymalizacji wykorzystania położenia i uzbrojenia terenu,
- rozwój układu dróg lokalnych zdatnego do efektywnej obsługi obszaru inwestycyjnego,
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez minimalizację negatywnego wpływu ciągów komunikacji (droga ekspresowa) i infrastruktury (linie elektroenergetyczne, ropociąg).

Starzyny należą do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równolegle w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Starzynach należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Starzyn osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 500 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 300 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 150 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,

UL – teren zabudowy usług kultury,

UM – teren zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

U – zabudowa usług różnych,

US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,

Dla tegoż obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Nie określa się (nie limituje się) warunków umożliwiających zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1.

Dla obszaru przynależnego do Starzyn w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice nie określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające.

Dla obszaru przynależnego do Starzyn w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **K-59MN, K-61MN, K-62MN, K-63MN, K-64MN, K-65MN, K-66MN, K-67MN, K-68MN, K-95MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Na terenie K-95MN występuje częściowow strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-60MN, K-89MN, K-90MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Na terenach K-60MN, K-89MN i K-90MN występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-69MN, K-70MN, K-71MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren ograniczony jest na tym obszarze strefami ochronnymi linii elektroenergetycznych.



Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-91MN, K-92MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne. W definiowaniu struktur przestrzennych należy zachowywać skuteczne rozwiązania obsługi komunikacyjnej przez wyznaczanie dróg gminnych i wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych, niż 10,0m.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny ograniczone są na tym obszarze strefami oddziaływania linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## 2.15. Rogierówko

### Cel perspektywiczny

Rogierówko jest niewielką miejscowością położoną przy granicy miasta Poznań. Jest również integralnie związana z Kiekrzem – wsią funkcjonującą na terenie Gminy i jednostką funkcjonującą w ramach struktur Poznania. Jedną z mniejszych miejscowości na terenie Gminy, praktycznie nie jest dziś przestrzennie wyodrębniona ze struktury Kiekrza.

Na Rogierówko składa się kilka skupisk terenów inwestycyjnych (lub zurbanizowanych). Pierwsze z nich to pasy zabudowy zaczynające się od granicy Poznania, wydzielone w postaci quasi-kwartalowych skupisk zabudowy, dawniej o charakterze wypoczynkowym, dziś zwykłym, mieszkalnym. Drugi zespół terenów to pasy działek rozciągające się od granicy Poznania po Trakt Napoleoński, praktycznie położone pod głównymi ciągami elektroenergetycznymi – zatem pomimo wrywkowej obecności zabudowy, o nikłej wartości co do kształtowania zabudowy i zagospodarowania. Trzeci wreszcie kompleks, to indywidualne skupiska położone przy drodze do Starzyn, a także przy Trakcie Napoleońskim, leżące najbardziej na zachód zgrupowania zabudowy.

Rogierówko jest jedną z miejscowości w szczególności sposób dotkniętą problemem infrastruktury, której zagęszczenie w tym konkretnym miejscu uniemożliwia prawidłowe kształtowanie zabudowy. Nagromadzenie linii wysokiego napięcia, gazociągu, linii średniego napięcia, bliskość głównego punktu zasilania (GPZ) powodują, że nieliczne areale stają się atrakcyjne pod względem zainwestowania.

Za uzasadnione dla Rogierówka uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartalowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
  - wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
  - wprowadzenie możliwości docelowego przekształcania terenów rolniczych dla maksymalizacji wykorzystania położenia i uzbrojenia terenu,
  - rozwój układu dróg lokalnych zdatnego do efektywnej obsługi trudnego obszaru inwestycyjnego,
  - zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez minimalizację negatywnego wpływu ciągów komunikacji (droga ekspresowa) i infrastruktury (linie elektroenergetyczne, ropociąg).
- Rogierówko należy do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równolegle w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Rogierówku należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Rogierówka osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 300 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 200 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 300 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

P2 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,

UL – teren zabudowy usług kultury,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

U – zabudowa usług różnych,

Dla tegoż obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Nie określa się (nie limituje się) warunków umożliwiających zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1.

Dla obszaru przynależnego do Rogierówka w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona

Dla obszaru przynależnego do Rogierówka w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

RL – tereny łąk,

RO – tereny upraw ogrodniczych,

PS – tereny pastwisk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **K-72MN, K-73MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać funkcji uzupełniających innych, niż drobne usługi i drobny handel (UD). Wyjątkiem od powyższej reguły jest obecność funkcji usług kultury na działkach związanych z obiektami zabytkowymi (wiatrak) – działka zawierająca budynek i działki przyległe mogą wprowadzać funkcję usług kultury (UL).

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

W przypadku wprowadzenia funkcji usług kultury typologie nie obowiązują. Dla obiektu zabytkowego nie są również obowiązujące limity wysokości zabudowy, ilości kondygnacji oraz obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Na terenie K-72MN położony jest obiekt zabytkowy – wiatrak – będący filią muzealną. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków i podlega ochronie zarówno jako forma architektoniczna, jak i forma w krajobrazie. Problematyka zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych terenów musi zatem obejmować między innymi kwestię poprawnej ekspozycji tego obiektu.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-74MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać funkcji uzupełniających innych, niż drobne usługi i drobny handel (UD).

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"

- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-75MN, K-76MN, K-77MN, K-78MN, K-79MN, K-80MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać żadnych funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych oraz magistrali gazociągowej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-81MN, K-82MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg,



które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny położone są w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych. Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-83MN, K-84MN, K-85MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny położone są przy postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznej.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-86MN, K-87MN, K-88MN, K-93MN, K-94MN, K-96MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-09RM, K-10RM, K-11RM, K-12RM, K-13RM, K-14RM, K-15RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-02P2**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. W szczególności wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu buforu zieleni (i jego szerokości), a także odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Tereny zdatne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury – magistrala gazowa oraz strefą ochronną linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## 2.16. Kiekrz

### Cel perspektywiczny

Kiekrz to druga co do liczby mieszkańców miejscowość na terenie Gminy. Równocześnie jest to miejscowość mająca najtrudniejszą sytuację przestrzenną – jako organizm rozcięty granicą administracyjną, podzielony na część przynależną do miasta Poznań i część należącą administracyjnie do Gminy. Szczególnie część gminna boryka się z problemami – większość centralnych funkcji usługowych zlokalizowana jest na terenie Poznania, tereny kluczowe dla zapewnienia komunikacji między poszczególnymi strefami Kiekrza, położonymi po obu stronach linii kolejowej, mieszczą się także w części poznańskiej, cała wschodnia część Kiekrza zlokalizowana jest w obszarze Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a istotna część także w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Kiekrz – część Rokietnica – jest także odcięty od Jeziora Kierskiego (dużego), z granicą przebiegającą arbitralnie nie względem

wyznaczników przestrzennych, lecz wzdłuż ulicy rozdzielającej kwartały zabudowy, względnie bliżej centralnej części Kiekrza już tylko działki.

Należy też podkreślić, że w kontekście tendencji urbanizacyjnych obszary Kiekrza są naturalnymi terenami dla ekspansji zabudowy o różnych formach przeznaczenia. Dlatego docelowo rezerwę pod zabudowę stanowi większość gruntów rolnych, które i tak z racji klas bonitacyjnych, jak i pocięcia liniami infrastruktury mają ograniczoną przydatność rolniczą.

Strukturę przestrzenną Kiekrza należy podzielić na cztery części. Pierwsza z nich ma charakter mieszany (miejsko-wiejski) i stanowi zgrupowania zabudowy rozlokowane wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P do Soboty, na wschód od linii kolejowej Poznań-Szczecin. Ten obszar charakteryzuje rozdrobniony, nieregularny układ, w wielu miejscach stanowiący pozostałość przestrzennej struktury ulicowej, uzupełnianej gdzieś o quasi-kwartałową zabudowę mieszkaniową. Drugim elementem składowym jest zabudowa wzdłuż drogi powiatowej nr 2424P, do Rokietnicy. Ten obszar rozwija zabudowę typu kwartałowego po obu stronach wspomnianej drogi, przy czym posiada zmienną miąższość, malejącą wraz z oddalaniem się od południowych obszarów Kiekrza.

Trzecia północna część rozwinęła się również w oparciu o drogę powiatową nr 2424P, a uzupełnieniem dla niej stała się dodatkowa droga gminna odbiegająca w kierunku zachodnim, na Starzyny. Z jednej strony teren ten jest położony bardzo niekorzystnie ze względu na przebieg dużej ilości magistral infrastrukturalnych, które fragmentują przestrzeń zdatną do użytkowania na cele inwestycyjne i ograniczają zarówno użytkowanie mieszkaniowe, usługowe jak i techniczno-produkcyjne. Z drugiej strony wykształcenie węzła drogi ekspresowej S-11 oraz zróżnicowana konfiguracja terenu dająca możliwości wprowadzania różnych funkcji stanowią niezaprzeczalne atuty. Obecność węzła drogi ekspresowej, jednego z dwóch na terenie Gminy, jest uzasadnieniem dla strategicznego wykorzystania terenów na cele inwestycyjne – pomimo negatywów.

Czwarta grupa terenów mieści się między Traktem Napoleońskim, a granicą Poznania, formując niepełny kwartałowy układ zabudowy, która niegdyś miała charakter letniskowy, obecnie w znaczącej mierze jest to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dla drugiej i czwartej grupy zabudowań nie ma jednak uzasadnienia dla wyznaczania odrębnych cech i granic uformowań przestrzennych – są to części płynnie przechodzące jedna w drugą.

W Kiekrzu także występują problemy i delimitacje przestrzenne związane z infrastrukturą, której zagęszczenie w zachodniej i północnej partii miejscowości utrudnia znacząco prawidłowe kształtowanie zagospodarowania. Ośrodkiem jest tu główny punkt zasilania (GPZ) zlokalizowany przy Trakcie Napoleońskim.

Za uzasadnione dla wschodniej części Kiekrza (na wschód od linii kolejowej) uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i restrykcji ekspansji, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie tylko jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach okolicznych dla zachowania charakteru najbardziej zbliżonego do wiejskiego oraz walorów krajobrazowych i ciągłości powiązań przyrodniczych (ciągi ekologiczne),
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.

Za uzasadnione dla zachodniej części Kiekrza (na zachód od linii kolejowej) uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie możliwości docelowego przekształcania terenów rolniczych dla maksymalizacji wykorzystania położenia i uzbrojenia terenu,
- rozwój układu dróg lokalnych zdatnego do efektywnej obsługi trudnego obszaru inwestycyjnego,
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez minimalizację negatywnego wpływu ciągów komunikacji i infrastruktury (linie elektroenergetyczne, ropociąg).

Za uzasadnione dla północnej części Kiekrza (na północ od magistrali ropociągowej i na południe od drogi ekspresowej S-11) uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kontrolowanej ekspansji (kwartałowej), w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie dwóch kompleksów terenowych – rdzenia osadniczego oraz strategicznej rezerwy terenowej (SRT), w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy,
- wprowadzenie możliwości docelowego przekształcania terenów rolniczych dla maksymalizacji wykorzystania położenia i uzbrojenia terenu,
- rozwój układu dróg lokalnych zdatnego do efektywnej obsługi trudnego obszaru inwestycyjnego,
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez minimalizację negatywnego wpływu ciągów komunikacji (droga ekspresowa) i infrastruktury (linie elektroenergetyczne, ropociąg, gazociąg).

Równocześnie na obszarze Kiekrza rozlokowano jedną z wyznaczonych strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI), a także rozległe tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, które rozlokowano pomiędzy drogą ekspresową S-11 a granicą sołectwa Rokietnica. W szczególności obszar SRI traktowany jest jako autonomiczny kompleks, dla którego definiuje się adaptatywne kierunki rozwoju – kierunki zagospodarowania przestrzennego zdefiniowano scenariuszowo. Zapisy scenariuszowe wskazują zarówno na uwarunkowania możliwości realizacji zadań inwestycyjnych, jak i na możliwości kompilowania programów funkcjonalnych dla przedmiotowego obszaru.

Kiekrz należy do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równoległe w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Kiekrzu należy zapewnić usługi podstawowe.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Kiekrza osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 1800 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 1700 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 400 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

IF – tereny infrastruktury.

Dla części wschodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,

UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej, mogąca występować w powiązaniu z funkcją UK,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla części zachodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

UK – teren zabudowy usług sakralnych,

IF – tereny infrastruktury.

Dla części zachodniej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcją MN,

UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej, mogąca występować w powiązaniu z funkcją UK,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla części północnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

P2 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe.

P2/UT – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe wraz z usługami turystyczno-rekreacyjnymi.

Dla części północnej, dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:



UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,

Dla części północnej, dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

Dla tegoż obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Nie określa się (nie limituje się) warunków umożliwiających zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1.

Dla obszaru przynależnego do Kiekrza w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej,

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,

UK – teren zabudowy usług sakralnych,

US/ZP – usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej w tym parki, skwery

P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej niskiej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe,

P3 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe.

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych,

Dla tegoż obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

U – zabudowa usług różnych,

UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN.

Dla obszaru przynależnego do Kiekrza w ramach sołectwa Kiekrz-Pawłowice określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,  
RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,  
ZL – tereny lasów  
ZP – tereny zieleni urządzonej w tym parków, skwerów  
ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,  
RL – tereny łąk,  
RO – tereny upraw ogrodniczych,  
PS – tereny pastwisk,  
WS – tereny wód otwartych,  
N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

#### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

##### **K-01MJ, K-02MJ, K-03MJ, K-04MJ, K-05MJ, K-06MJ, K-07MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczone przy użyciu linii obowiązujących lub nieprzekraczalnych, w zależności od indywidualnej oceny lokalizacyjnej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Na terenie K-07MJ występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-09MN, K-10MN, K-14MN, K-15MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P. W pozostałych obszarach można wyznaczyć linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających jedynie w postaci drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 i wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-11MN, K-12MN, K-13MN, K-16MN, K-17MN, K-18MN, K-19MN, K-20MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,

- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż drogi powiatowej nr 2426P. W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych form architektonicznych zabudowy na terenie Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a także przy granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny K-16MN, K-17MN, K-18MN, K-19MN, K-20MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połączy dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-21MN, K-22MN, K-23MN, K-24MN, K-25MN, K-26MN, K-27MN, K-28MN, K-29MN, K-30MN, K-31MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze dopuszcza się wprowadzanie funkcji uzupełniających w postaci drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Należy uwzględnić położenie przy obszarze Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Tereny K-23MN i K-25MN ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną magistrali gazociągowej.

Tereny K-27MN, K-28MN, K-29MN i K-31MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-32MN, K-33MN, K-34MN, K-35MN, K-36MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać funkcji uzupełniających innych, niż drobne usługi i drobny handel (UD).

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-37MN, K-38MN, K-39MN, K-40MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".



Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłocicowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny K-37MN, K-38MN i K-40MN ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-41MN, K-42MN, K-43MN, K-44MN, K-45MN, K-46MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg,

które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie należy wprowadzać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny K-42MN, K-43MN, K-44MN, K-45MN i K-46MN ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-47MN, K-48MN, K-49MN, K-50MN, K-51MN, K-52MN, K-53MN, K-54MN, K-55MN, K-56MN, K-57MN, K-58MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowych terenów sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych dróg, które posłużyły do orientacji podziałów geodezyjnych (są wobec niej regularne). W pozostałych przypadkach można określać linie obowiązujące lub linie nieprzekraczalne. W definiowaniu struktur przestrzennych należy zachowywać skuteczne rozwiązania obsługi komunikacyjnej przez wyznaczanie dróg gminnych i wewnętrznych o szerokościach nie mniejszych, niż 10,0m.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających – drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U".
- dopuszcza się także na działkach powyżej 1200m<sup>2</sup> realizację typologii "L".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Wybrane tereny ograniczone są na tym obszarze strefami oddziaływania linii elektroenergetycznych i magistrali gazowej, a w południowej części (K-47MN) także magistrali ropociągowej.

Na terenach K-53MN i K-55MN występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego

obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowe połąćie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01MN/U, K-02MN/U, K-03MN/U, K-04MN/U, K-05MN/U, K-06MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2424P. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołąciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",

- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny K-01MN/U, K-02MN/U, K-05MN/U, K-06MN/U zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-07MN/U, K-08MN/U, K-09MN/U, K-10MN/U, K-11MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2424P. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-12MN/U** (teren wprowadzono w następstwie zmiany studium nr II)

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż ul. Poznańskiej. Zasadniczo usługi powinny być lokalizowane przy drogach i ulicach, aby wytworzyć zwarty ciąg usługowy. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Nie określa się typologii zabudowy dla przedmiotowego terenu.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznych.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-07RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-08RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywnym miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyną dopuszczalną funkcją uzupełniającą to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.



Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze nie mogą być dopuszczone funkcje uzupełniające, z wyjątkiem funkcji opieki społecznej (UM).

Nie określa się typologii zabudowy.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 11,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Należy uwzględnić położenie przy obszarze Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Teren ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-02UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 40%.

Nie wyznacza się wskaźnika intensywności zabudowy.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy jakimikolwiek budynkami.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać elementy przyrodnicze, tj. przylegający zbiornik wodny (jezioro Kierskie Małe), przebiegający przez teren ciek wodny i przyległy do niego ciąg zadrzewień w formie alei wierzbowej jako wizerunkowe dla terenu i tym samym stanowić wyznacznik kształtowania zagospodarowania obszaru.

Nie określa się typologii zabudowy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Parku Krajobrazowego, a także przy granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zagospodarowania.

Teren ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

#### **K-01US/ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 50%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być wyższy, niż 15%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu usług oświaty i nauki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być odnoszona do przepisów techniczno-budowlanych – zabudowa niska (N) do 12,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **K-01ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 50%.

Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z funkcjonowaniem terenu jako terenu rekreacji i placu zabaw, równocześnie dopuszczając aranżacje zieleni urządzonej, w tym skwerów.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **K-02ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 65%.

Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z funkcjonowaniem terenu jako terenu rekreacji i placu zabaw, równocześnie dopuszczając aranżacje zieleni urządzonej, w tym skwerów.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

### **K-03P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Na przedmiotowym obszarze istnieje obowiązek ograniczenia profilu przedsięwzięć, jakie można na terenie K-03P1 wprowadzić. Zakazuje się wszystkich rodzajów przedsięwzięć, o jakich mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku (Dz. U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, ze zmianami) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymienionych w par. 2, ust. 1. Zakazuje się wszystkich rodzajów przedsięwzięć, o jakich mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku (Dz. U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, ze zmianami) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymienionych w par. 3, ust. 1, pkt. 1-12, pkt. 16, pkt. 18-19, pkt. 21-30, pkt. 32, pkt. 36-40, pkt. 41a i pkt. 41b, pkt. 42-45, pkt. 47-50, pkt. 52, pkt. 54-55, pkt. 57-62, pkt. 64-69, pkt. 71, pkt. 73-92.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Obowiązujące winny być dodatkowe restrykcje polegające na zachowaniu minimalnej odległości 50,0m dla zabudowy od granic terenów mieszkaniowych R-16MN/MW/U oraz R-03MJ. Równocześnie w odniesieniu do terenów K-01MJ, K-02MJ i K-03MJ należy zachować odległość co najmniej 40,0m dla wyżej wymienionych obu przypadków zabudowy, z wyjątkiem budynków portierni, które mogą być lokalizowane w odległości minimalnej 12,0m od przyległej zabudowy mieszkaniowej. Obowiązujące winno być też zachowanie pasa zieleni wysokiego i średniego piętra wzdłuż granicy z terenami mieszkaniowymi, a także powinien być wydzielony z terenu K-03P1 pas ogólnodostępny, umożliwiający komunikację pieszą i rowerową na styku terenów K-03P1 z terenami R-16MN/MW/U oraz R-03MJ z przedłużeniem tej komunikacji aż do terenu R-02P2 i do projektowanej tam drogi lub w przypadku nie zrealizowania tej drogi do drogi powiatowej 2424P.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,30ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-02P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"

- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Należy uwzględnić położenie wewnątrz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wszelkie restrykcje prawne z tego wynikające muszą być podstawą do kształtowania parametrów zabudowy.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,30ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-01P2**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 45%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. W szczególności wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu buforu zieleni (i jego szerokości), a także odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Na terenie K-01P2 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury – magistrala gazowa.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-01P2/UT**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania, unowocześniania swojego zaplecza technicznego i rozwoju bazy związanej zarówno z zabudową techniczno-produkcyjną jak i obsługą rekreacji i turystyki. W szczególności na obszarze tym widzi się docelowo jako wyraz realizacji funkcji dominujących lub uzupełniających, powstanie obiektów technicznych, gospodarczych lub urządzeń terenowych związanych z profilem funkcjonalnym. Podkreślić trzeba, że wprowadzenie funkcji musi być powiązane z realizacją właściwych parametrów obsługi komunikacyjno-transportowej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy nie musi być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych czy obowiązujących, ze względu na specyfikę funkcji. W przypadku konieczności, należy wyznaczyć linie nieprzekraczalne.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej, do której należy zaliczyć także garaże. Obszar zabudowy może rozwijać funkcję uzupełniającą w postaci usług różnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii. Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 12,0m.

Na terenie K-01P2/UT występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-01P3, K-02P3, K-05P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 25,0m dla budynków administracyjnych, biurowych, a także dla budowli związanych z technologią. Dla obiektów magazynowych i produkcyjnych wysokość nie powinna przekraczać 15,0m, a w przypadku technologicznej konieczności przewyższeń, przewyższona część budynku może mieć 25,0m wysokości, z ograniczeniem do 10% dopuszczalnej powierzchni zabudowy, dla części przewyższonej. Dachy o dowolnej geometrii.

Na terenach K-02P3 i K-05P3 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.



Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **K-04P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Na przedmiotowym obszarze istnieje obowiązek ograniczenia profilu przedsięwzięć, jakie można na terenie K-04P3 wprowadzić. Zakazuje się wszystkich rodzajów przedsięwzięć, o jakich mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku (Dz. U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, ze zmianami) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymienionych w par. 2, ust. 1. Zakazuje się wszystkich rodzajów przedsięwzięć, o jakich mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 roku (Dz. U. z 2004 roku Nr 257, poz. 2573, ze zmianami) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wymienionych w par. 3, ust. 1, pkt. 1-12, pkt. 16, pkt. 18-19, pkt. 21-30, pkt. 32, pkt. 36-40, pkt. 41a i pkt. 41b, pkt. 42-45, pkt. 47-50, pkt. 52, pkt. 54-55, pkt. 57-62, pkt. 64-69, pkt. 71, pkt. 73-92.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 18,0m dla budynków administracyjnych, biurowych, a także 25,0m dla budowli związanych z technologią. Dla obiektów magazynowych i produkcyjnych wysokość nie powinna przekraczać 15,0m, a w przypadku technologicznej konieczności przewyższeń, przewyższona część budynku może mieć 25,0m wysokości, z ograniczeniem do 10% dopuszczalnej powierzchni zabudowy, dla części przewyższonej.

Obowiązujące winny być dodatkowe restrykcje polegające na zachowaniu minimalnej odległości zabudowy wynoszącej 40,0m od granicy terenu K-03MJ, z wyjątkiem budynków portierni, które mogą być lokalizowane w odległości minimalnej 12,0m od przyległej zabudowy mieszkaniowej.

Dachy o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

**K-01U** (teren wprowadzono w następstwie zmiany studium nr II)

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Na terenie obowiązuje zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w granicach strefy ochronnej ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo.

Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla obszarów o charakterze wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Obszar nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających.

Teren K-01U ograniczony jest strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

### **K-01IF, K-02IF, K-05IF**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów infrastruktury nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów infrastruktury nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla terenu K-02IF,
- zakazu afiszów reklamowych dla terenu K-01IF i K-05IF, leżącego w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległych zabudowań mieszkaniowych ze względu na generowanie na terenach K-01IF i K-02IF uciążliwości związanych z funkcjonowaniem urządzeń elektroenergetycznych, przy czym nakazem winno być objęte kształtowanie zieleni, w tym zieleni średniego i wysokiego piętra wzdłuż zewnętrznych granic terenu IF. Zapisy prawa miejscowego powinny wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze, z wyjątkiem funkcji usług administracji, jako powiązanych z funkcjonowaniem gminnego ośrodka infrastruktury.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną infrastruktury elektroenergetycznej.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **K-03IF, K-04IF**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów infrastruktury nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów infrastruktury nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu dla terenu K-04IF,
- zakazu afiszów reklamowych dla terenu K-03IF.

Sytuowanie zabudowy powinno być zakazane.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać możliwość wykształcenia na terenie K-04IF dopuszczalnego przeznaczenia polegającego na wykorzystaniu terenu do obsługi komunikacji i transportu drogowego jednak z zakazem realizacji obiektów kubaturowych. Ponadto należy uwzględnić uciążliwości związanych z funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury.

W związku z zakazem zabudowy nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Teren jest położony w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną infrastruktury elektroenergetycznej.

### **K-01XS, K-02XS, K-03XS**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI).

## **2.17. Rokietnica**

### **Cel perspektywiczny**

Rokietnica to centralny ośrodek administracyjny Gminy, posiadający także dodatkowe funkcje – oświatową, sakralną, kulturalną, pośród innych. Rokietnica położona jest korzystnie, w centrum obszaru Gminy, a wprawdzie droga wojewódzka omija tę miejscowość, to krzyżują się tutaj drogi powiatowe nr 2400P, nr 2423P, nr 2424P i nr 2425P oraz linia kolejowa z jedyną na terenie Gminy stacją obsługującą głównie podmiejski ruch pasażerski.

Ponad jedna trzecia mieszkańców Gminy mieszka w Rokietnicy. Strukturalnie Rokietnicę należy podzielić na cztery części. Część centralna to ta, w której zlokalizowany jest ośrodek administracyjny, wpisana między Trakt Napoleoński i szlak kolejowy, umownie ograniczona od północy drogami powiatowymi nr 2423P i nr 2400P. Ta część jest najbardziej zróżnicowana pod względem relacji przestrzennych, zawiera różne typy zabudowy i zdywersyfikowane funkcje. Jej przedłużeniem na północ jest część północna, której charakter definiują kwartały zabudowy jednorodzinnej, nieregularne i nie do końca uporządkowane przestrzennie. Ta część rozciąga się na północ od drogi powiatowej nr 2423P. Satelitarnym towarzyszem tej części jest obszar zabudowy łączący się z Krzyszkowem, położony na północ od nieczynnej dziś linii kolejowej odchodzącej w kierunku Przybrody. Część wschodnia tworzona jest przez dwa obszary rozwijające się wzdłuż dróg powiatowych, zlokalizowane na wschód od linii kolejowej Poznań – Szczecin. Tu też dominuje zabudowa o charakterze jednorodinnym. Czwartym obszarem jest obszar perspektywicznego rozwoju przestrzennego miejscowości – część zachodnia. W części zachodniej powstało już, blisko granicy z sołectwem Mrowino, osiedle zorganizowanej zabudowy (zwanej także zabudową deweloperską), które rozrasta się w kierunku południowym, wzdłuż granic postulowanego obszaru chronionego krajobrazu wzdłuż Samicy „Pamiętkowskiej”. Wschodnią granicę tej części tworzą drogi powiatowe nr 2423P i nr 2400P (w kierunku Napachania) oraz na krótkim odcinku Trakt Napoleoński (obszar gimnazjum przynależy do części centralnej). Należy podkreślić, że podział na cztery strefy ma charakter umowny, w tym konkretnym przypadku nie rzutujący na rozdzielenie zaleceń rozwoju przestrzennego.

Rokietnica bezpowrotnie utraciła charakter wiejski. Stanowi to uzasadnienie do wdrożenia działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego, które zmierzać powinny do intensywnego, w miejsce ekstensywnego, wykorzystania terenów – zatem dogęszczania struktur zurbanizowanych, wprowadzania większej intensywności zabudowy w szczególności

w części centralnej. W tym kontekście racjonalne jest wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pozwalającej na stosunkowo niewielkim obszarze wchłonąć znaczący udział antropopresji, osłabiając w ten sposób negatywną tendencję ekstensywnego zabudowywania krajobrazu i dyspersji infrastruktury komunikacyjnej i podziemnej.

Za uzasadnione dla Rokietnicy uznaje się wytyczenie kierunków zagospodarowania opartych o ideę konsolidacji przestrzennej i kształtowania centrum, w ramach której realizowane będą następujące przekształcenia:

- wprowadzenie na centralnym terenie intensywnej, centrotwórczej zabudowy jednorodzinnej zwartej lub wielorodzinnej, względnie zgrupowania tych dwu typów zabudowy z uwzględnieniem znaczącego udziału towarzyszących usług,
- wykorzystanie istniejących i wydzielonych terenów pod zabudowę, ze szczególnym uwzględnieniem działek, które z racji dokonanych podziałów oraz lokalizacji stanowią obszar uzupełnień urbanizacyjnych,
- wprowadzenie tylko jednego kompleksu terenowego – rdzenia osadniczego – w ramach zamkniętego obwodu ograniczającego rozprzestrzenianie się zabudowy w obrębie umownych czterech części terenu Rokietnicy,
- wprowadzenie restrykcji związanych z prawem zabudowy na terenach położonych na północy Rokietnicy dla zachowania ciągu ekologicznego wzdłuż nieczynnej linii kolejowej – walory krajobrazowe i ciągłość powiązań przyrodniczych,
- zapewnienie poprawy jakościowej walorów przestrzennych przez akumulację i racjonalizację wykorzystania dostępnych obszarów w ramach rdzenia osadniczego.

Rokietnica należy do Strefy 1 – Strefy Urbanizacji.

### **Założenia rozwojowe**

Podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w niniejszym dokumencie są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. Równolegle w stosownej proporcji do funkcji podstawowej w Rokietnicy należy zapewnić nie tylko usługi podstawowe, ale i usługi wyższego rzędu, to jest administracyjne, związane ze służbą zdrowia, oświatą i nauką, kulturą – przez wspieranie takich inicjatyw, ich realizację, względnie wyznaczanie w przestrzeni potencjalnych terenów realizacji zamierzeń.

Zgodnie z opracowaniem Studium chłonności inwestycyjnej określono, że przewidywana konsolidacja struktury Rokietnicy osiągnie teoretyczną chłonność dla rdzenia osadniczego na poziomie nie wyższym niż 9000 mieszkańców, przy czym podstawowe założenie dla perspektywy dziesięcioletniej ujmuje wzrost na poziomie realnym do nie więcej niż 5000 mieszkańców. SRT ukształtowano w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla teoretycznej chłonności na poziomie nie wyższym niż 300 mieszkańców.

### **Przeznaczenie terenów**

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,

MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z usługami różnymi,

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

MN/MW/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz z usługami różnymi,

MW/ZP - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz teren zieleni urządzonej w tym parków, skwerów,

U – zabudowa usług różnych,

UA – teren zabudowy usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb miejskich,

UK – teren zabudowy usług sakralnych,

- UL – teren zabudowy usług kultury,
- UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- UN – teren zabudowy usług oświaty i nauki,
- UN/US – teren zabudowy usług oświaty i nauki oraz usług sportu i rekreacji,
- US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
- UT/ZP – zabudowa usług w zakresie turystyki i rekreacji oraz zieleni urządzona w tym parki, skwery
- ZDP – zabytkowe zespoły dworsko-parkowe,
- P1 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej niskiej intensywności, generujące minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe.
- P2 – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe.
- P2/U – tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe z terenami usług różnych.

Dla obszaru rdzenia osadniczego określa się następujące profile przeznaczenia terenów, nie występujące w części rysunkowej Studium, lecz dopuszczane jego zapisami – funkcje uzupełniające:

- U – zabudowa usług różnych,
- UL – teren zabudowy usług kultury,
- UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- UN – teren zabudowy usług oświaty i nauki,
- US – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
- UD – zabudowa drobnych usług i drobnego handlu zgodnie ze szczegółowymi wskazaniem Studium, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN,
- SP – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne mieszkańców miasta,

Dla obszaru SRT określa się, że przeznaczenie tego terenu może być zmienione z RP jedynie w drodze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i wskazywać może następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje dominujące:

- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona,
- MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej,
- U – zabudowa usług różnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- UN – teren zabudowy usług oświaty i nauki,
- ZP – zieleni urządzona w tym parki, skwery.

Dla obszaru SRT określa się następujące profile przeznaczenia terenów – funkcje uzupełniające:

- U – zabudowa usług różnych,
- US – zabudowa usług w zakresie sportu i rekreacji,
- UM – zabudowa usług służby zdrowia i opieki społecznej,

UN – teren zabudowy usług oświaty i nauki,

ZP – zieleń urządzonej w tym parki, skwery.

Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT – terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 4500 mieszkańców.

Dla obszaru przynależnego do Rokietnicy w ramach sołectwa Rokietnica określa się przeznaczenia terenów wyznaczonych jako niezależne obszary zabudowy – funkcje uzupełniające:

RM – tereny zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową

Dla obszaru przynależnego do Rokietnicy w ramach sołectwa Rokietnica określa się ponadto przeznaczenia terenów nie wskazywanych do zabudowy – funkcje jednorodne:

RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy,

ZL – tereny lasów

ZB – tereny zieleni nieurządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,

PS – tereny pastwisk,

RL – tereny łąk,

WS – tereny wód otwartych,

N – nieużytki.

Należy podkreślić, że w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie niniejszego Studium dopuszcza się jako pełnoprawne wyznaczenie w planach miejscowych szczegółowych rozwiązań przestrzennych, w ramach których ustalone będą wyodrębnione liniami rozgraniczającymi funkcje dominujące, funkcje dominujące z funkcjami uzupełniającymi, a także warunkowo samodzielne obszary lokalizacji funkcji uzupełniających. Warunki, jakie muszą być spełnione łącznie, dla dopuszczenia funkcji uzupełniających jako zgodnych z ustaleniami niniejszego Studium odrębnych obszarów, to wymóg łącznej powierzchni nie przekraczającej 30% jednostki terenowej wskazanej w Studium.

### **Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

#### **R-01MJ, R-02MJ, R-03MJ**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,

- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy mieszkaniowej na terenie Gminy.

Na terenie R-01MJ występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połączy dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01MN, R-02MN, R-03MN, R-04MN, R-05MN, R-06MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.



Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinne). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż drogi powiatowej nr 2425P, a także wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",

- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny R-04MN i R-06MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-07MN, R-08MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby

ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych. W szczególności linie obowiązujące należy utrzymać wzdłuż Traktu Napoleońskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,40m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Teren R-08MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-09MN, R-10MN, R-11MN, R-12MN, R-13MN, R-014MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Regulacje planistyczne muszą uwzględniać standaryzację parametrów dróg publicznych, ale i ewentualne wymogi dla dróg wewnętrznych.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązujących wzdłuż głównych ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych. W szczególności linie obowiązujące należy utrzymać wzdłuż Traktu Napoleońskiego.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może mieć funkcje uzupełniające w kategorii drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Teren R-10MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-15MN, R-16MN, R-17MN, R-18MN, R-19MN, R-20MN, R-21MN, R-22MN, R-23MN, R-24MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Preferowane jest wskazywanie linii obowiązujących, w szczególności wzdłuż drogi powiatowej nr 2423P i Traktu Napoleńskiego, a również

wzdłuż drogi gminnej z Rokietnicy do Krzyszkowa. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,50m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Tereny R-16MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

**R-25MN, R-26MN, R-27MN, R-28MN, R-29MN, R-30MN, R-31MN, R-32MN, R-33MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Preferowane jest wskazywanie linii obowiązujących, w szczególności wzdłuż drogi powiatowej nr 2425P i drogi gminnej z Rokietnicy do Krzyszkowa oraz głównych ulic osiedlowych. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,50m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Teren R-32MN znajduje się w strefie oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin. Teren R-25MN i R-29MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenia strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-34MN, R-38MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.



Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem, a także usługami różnymi. Ponadto na przedmiotowym obszarze dopuszcza się wprowadzanie terenów usługowych UN, UL i UK oraz tereny przestrzeni publicznych SP.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m. Względy kompozycyjne uprawniają do rozważania lokalnych przewyższeń do trzech kondygnacji oraz wysokości 11,00m – dominant przestrzennych. W przypadku sytuowania dominant obowiązuje lokalizowanie w takim obiekcie, w jego pierwszej kondygnacji, funkcji drobnych usług i drobnego handlu lub usług różnych. Może to być również obiekt całkowicie związany z funkcjami usługowymi.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Teren R-38MN przylega do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### R-35MN

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na tym obszarze zabudowy zakazuje się rozwijania funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Teren położony jest w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (lasy, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 4,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-36MN, R-37MN, R-39MN, R-40MN, R-41MN, R-42MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Wskazuje się na konieczność prowadzenia linii obowiązujących organizujących centralną ulicę osiedla, wzdłuż której wskazano lokalizację usług. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające jedynie związane z drobnymi usługami i drobnym handlem.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Tereny R-37MN, R-39MN i R-41MN przylegają do postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-43MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Preferowane jest wskazywanie linii obowiązujących, w szczególności wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien posiadać funkcji uzupełniających.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolno stojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-44MN, R-45MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-46MN, R-47MN, R-48MN, R-49MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych, a także wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, i wyjątkowo bliźniaczej dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Zaznacza się, że uzasadnienie do wprowadzenia zabudowy bliźniaczej winno być obwarowane parametrem szerokości działki budowlanej – przy szerokości mniejszej niż 18,0m. Dopuszcza się również realizację zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem regulacji podziałów geodezyjnych powstałych przed wejściem w życie ustaleń prawa miejscowego stanowiącego na podstawie niniejszego Studium i w sytuacji, gdy takie działki budowlane występują w szeregu co najmniej 5 i przynajmniej trzy środkowe nie są szersze, niż 10,0m. W przypadku nie spełniania tego wymogu należy sankcjonować zabudowę bliźniaczą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.



Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Na terenie R-49MN przewiduje się wydzielenie strefy ograniczonego użytkowania na potrzeby budowy przejazdu bezkolizyjnego nad terenami kolejowymi linii Poznań – Szczecin, oznaczonej na rysunku Studium. Na terenie tej strefy zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzenia, które powinno umożliwiać łatwy demontaż. Zakazuje się także sadzenia na tym terenie zieleni wysokiej. Wyjątkiem od powyższych regulacji jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie przejazdu samochodowego i przejścia pieszego obejmującego także możliwość zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania skarp.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-50MN, R-56MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączy dachowych i uzupełniających kolorów połączy dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych, a także wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Teren R-50MN zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-51MN, R-52MN, R-53MN, R-54MN, R-55MN, R-57MN, R-58MN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż dróg – ulic, w stosunku do których wyznaczano ciągi działek powstające wskutek podziałów geodezyjnych, a także wzdłuż drogi powiatowej nr 2400P (jedynie teren R-53MJ). Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien rozwijać funkcji uzupełniających, niemniej istniejące funkcje mieszczące się w kategorii drobnych usług i drobnego handlu mogą być w ustaleniach prawa miejscowego usankcjonowane.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, i wyjątkowo bliźniaczej dla której na działkach:

- o powierzchni do 600m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O", "T" i "U",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "L".

Zaznacza się, że uzasadnienie do wprowadzenia zabudowy bliźniaczej winno być obwarowane parametrem szerokości działki budowlanej – przy szerokości mniejszej niż 18,0m. Dopuszcza się również realizację zabudowy szeregowej, jednak pod warunkiem regulacji podziałów geodezyjnych powstałych przed wejściem w życie ustaleń prawa miejscowego stanowiącego na podstawie niniejszego Studium i w sytuacji, gdy takie działki budowlane występują w szeregu co najmniej 5 i przynajmniej trzy środkowe nie są szersze, niż 10,0m. W przypadku nie spełniania tego wymogu należy sankcjonować zabudowę bliźniaczą.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Tereny R-55MN i R-57MN zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną ciągów infrastruktury elektroenergetycznej.

Teren R-57MN jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## R-59MN

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Preferowane jest wskazywanie linii obowiązujących, w szczególności wzdłuż drogi powiatowej nr 2423P. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolnostojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01MN/U, R-02MN/U, R-03MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg –

drogi powiatowej nr 2400P – ulicy, wzdłuż której rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – zespołu dworsko-parkowego.

Teren R-03MN/U jest na tym obszarze ograniczony strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-04MN/U, R-05MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – drogi powiatowej nr 2400P, drogi powiatowej nr 2423P, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",



- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-06MN/U, R-07MN/U, R-08MN/U, R-09MN/U, R-10MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – drogi powiatowej nr 2400P, drogi powiatowej nr 2424P, ulic, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-11MN/U, R-12MN/U, R-13MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15% dla działek o powierzchni do 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20% dla działek o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup>.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% na działkach o powierzchni do 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach o powierzchni powyżej 600m<sup>2</sup> posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – drogi powiatowej nr 2424P, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Teren R-12MN/U jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-14MN/U, R-15MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – drogi powiatowej nr 2424P, wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, dla której nie ustala się rekomendowanej typologii.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,0m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie ströme, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-16MN/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących, wyjątkowo nieprzekraczalnych, jeśli nieregularność geometrii kwartałów uniemożliwia racjonalne prowadzenie linii obowiązujących. Preferowane jest wskazywanie linii obowiązujących, w szczególności wzdłuż Traktu Napoleońskiego wzdłuż którego rysunek Studium wskazuje ciąg usług oraz drogi powiatowej nr 2400P. Określenie linii powinno uwzględniać potrzeby ustalania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy może rozwijać funkcje uzupełniające, w szczególności związane z drobnymi usługami i drobnym handlem.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej dla funkcji mieszkaniowej, a zabudowy wolnostojącej dla funkcji usługowej, z zastrzeżeniem możliwości łączenia budynków w kompleksy w ramach danej działki.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O",
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> do 2000m<sup>2</sup> rekomendowane są typologie "O" i "T",
- o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup> nie określa się rekomendacji, zalecając – w związku z wielkościami większości działek omawianego terenu – nie wydzielanie działek o wielkości przekraczającej tę granicę,
- przy powierzchniach działek powyżej 1200m<sup>2</sup> we wszystkich przedziałach dopuszcza się też wprowadzanie typologii "U" i "L".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Równocześnie należy wskazać za uzasadnione ujednoczenie geometrii dachu na całej jednostce terenowej (jedna, maksymalnie dwie typologie pokrewne).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

**R-01MN/MW/U, R-02MN/MW/U, R-03MN/MW/U, R-04MN/MW/U, R-05MN/MW/U, R-06MN/MW/U, R-07MN/MW/U, R-08MN/MW/U, R-09MN/MW/U, R-10MN/MW/U, R-11MN/MW/U, R-12MN/MW/U, R-13MN/MW/U, R-14MN/MW/U, R-15MN/MW/U, R-16MN/MW/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną.

W przypadku lokalizowania zabudowy wielorodzinnej można podany wyżej wskaźnik intensywności zabudowy podwyższyć o 5%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy zapewnić stosunkowo harmonijną koegzystencję zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej dla zabudowy jednorodzinnej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, przy czym w przypadku zabudowy wielorodzinnej obiekty o ilości mieszkań większej, niż 8 powinny być wolno stojącymi. Dla zabudowy na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendacji się nie określa.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Zabudowa usługowa może mieć nie więcej, niż cztery kondygnacje.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 9,00m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na poziomie 12,00.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-17MN/MW/U, R-18MN/MW/U, R-19MN/MW/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%, a w przypadku udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 30% dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40% dla zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy, w której występują dowolne dwa lub trzy rodzaje przeznaczenia naraz.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy zapewnić stosunkowo harmonijną koegzystencję zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, przy czym w przypadku zabudowy wielorodzinnej obiekty o ilości mieszkań większej, niż 8 powinny być wolno stojącymi. Dla zabudowy na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendacji się nie określa.



Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Zabudowa usługowa może mieć nie więcej, niż cztery kondygnacje.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na poziomie 9,00m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej łączonej z wielorodzinną na poziomie 12,00.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **R-20MN/MW/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%, a w przypadku udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% dla zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy, w której występują dowolne dwa lub trzy rodzaje przeznaczenia naraz.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy zapewnić stosunkowo harmonijną koegzystencję zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg –

wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, przy czym w przypadku zabudowy wielorodzinnej obiekty o ilości mieszkań większej, niż 8 powinny być wolno stojącymi. Dla zabudowy na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendacji się nie określa.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Zabudowa usługowa może mieć nie więcej, niż cztery kondygnacje.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 9,00m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na poziomie 10,00.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

## **R-21MN/MW/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%, a w przypadku udziału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25% dla zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35% dla zabudowy wielorodzinnej lub zabudowy, w której występują dowolne dwa lub trzy rodzaje przeznaczenia naraz.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej trzech miejsc na każde "rozpoczęte" dwie autonomiczne jednostki mieszkaniowe – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np.

dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Należy zapewnić stosunkowo harmonijną koegzystencję zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej wzdłuż głównych dróg – wzdłuż których rysunek Studium wskazuje ciąg usług. Linie nieprzekraczalne należy wyznaczać wyjątkowo, w przypadku dużej nieregularności geometrii kwartału lub gdy z inwentaryzacji urbanistycznej wynika duża niespójność zastanych cech przestrzennych. Określenie linii powinno uwzględniać ewentualne przyszłe potrzeby ustalania lub przywracania właściwych parametrów dróg publicznych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej i usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, przy czym w przypadku zabudowy wielorodzinnej obiekty o ilości mieszkań większej, niż 8 powinny być wolno stojącymi. Dla zabudowy na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendacji się nie określa.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Zabudowa usługowa może mieć nie więcej, niż cztery kondygnacje.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 9,00m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na poziomie 12,00.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy

zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia. Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-01MW, R-02MW, R-03MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności dodatkowe wprowadzanie informacji o orientowaniu zabudowy wielorodzinnej względem zabudowy istniejącej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wielorodzinnej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego jednostronnego, o niesymetrycznym przekroju – typologia "ms",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w przestrzeni wsi wprowadzać zbyt silne akcenty przestrzenne, niepożądane ze względu na obecność cennych zasobów architektonicznych (kościół, dwór).

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-04MW**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – to jest jeden dom jednorodzinny lub jedno mieszkanie (jeśli np. dom posiada dwa odrębne mieszkania w ramach domu jednorodzinnego). Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności kształtowanie linii obowiązującej dla zabudowy jednorodzinnej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu a także usług różnych.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej lub zwartej, przy czym w przypadku zabudowy wielorodzinnej obiekty o ilości mieszkań większej, niż 8 powinny być wolno stojącymi. Dla zabudowy na działkach:

- o powierzchni do 1200m<sup>2</sup> rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie,
- o powierzchni powyżej 1200m<sup>2</sup> rekomendacji się nie określa.

Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji. Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej na poziomie 15,00.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe ani dla obszarów o charakterze miejskim i quasi-miejskim, ani wiejskim.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01MW/ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Normatyw miejsc postojowych powinien określać obowiązek zapewnienia co najmniej jednego miejsca postojowego na jedną autonomiczną jednostkę mieszkaniową – jedno mieszkanie. Pozostałe uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych lub obowiązujących, przy czym dla przedmiotowego terenu sugeruje się w szczególności dodatkowo wprowadzanie informacji o orientowaniu zabudowy wielorodzinnej względem zabudowy istniejącej.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy posiada też potencjał wprowadzenia funkcji uzupełniających, w szczególności drobnych usług i drobnego handlu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wielorodzinnej, dla której rekomendowana jest typologia "O", czyli obiektów o zwartym, geometrycznym rzucie.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, z zastrzeżeniem krycia dachem płaskim.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m. Regulacje przestrzenne powinny nakładać obowiązek wykształcenia we wsi stosownej infrastruktury rekreacyjnej, obsługującej zabudowę mieszkaniową, w szczególności place zabaw itp.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu dwuspadowego z naczólkami, symetrycznego – typologia "dn",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłóciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w przestrzeni wsi wprowadzać zbyt silne akcenty przestrzenne, niepożądane ze względu na obecność cennych zasobów architektonicznych (kościół, dwór).

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Na terenie R-01MW/ZP przewiduje się wydzielenie strefy ograniczonego użytkowania na potrzeby budowy przejazdu bezkolizyjnego nad terenami kolejowymi linii Poznań – Szczecin, oznaczonej na rysunku Studium. Na terenie tej strefy zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzenia, które powinno umożliwiać łatwy demontaż. Zakazuje się także sadzenia na tym terenie zieleni wysokiej. Wyjątkiem od powyższych regulacji jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie przejazdu samochodowego i przejścia pieszego obejmującego także możliwość zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania skarp.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 15%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 8,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Teren położony jest w postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Minimalna forma wymagana dla zagospodarowania to pas gruntu biologicznie czynnego od strony terenów niezainwestowanych (las, łąki, tereny rolne) o szerokości co najmniej 6,00m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-02RM, R-03RM, R-04RM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 25%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć przydomowe garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Jedyna dopuszczalna funkcja uzupełniająca to rolnicze obszary produkcyjne RU.



Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, dla której na działkach rekomendowana jest typologia "O", "T", "L" lub "U".

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja nadziemna winna być ukształtowana jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe pod dachem stromym.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące ustalenia geometrii dachów:

- typologia dachu dwuspadowego symetrycznego – typologia "d",
- typologia dachu dwuspadowego z naczółkami, symetrycznego – typologia "dn",

jako kontynuacji tradycyjnych, stwierdzonych w toku inwentaryzacji urbanistycznej, form przestrzennych zabudowy wiejskiej na tym obszarze.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąc dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połącie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąc dachowych i uzupełniających kolorów połąc dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopołaciowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

#### **R-02U, R-03U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 10,50m i trzech kondygnacji, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu wielospadowego, wielopłociowego, w tym niesymetrycznego – typologia "w",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **R-04U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej. Nie określa się typologii zabudowy.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",

- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-05U** (teren wprowadzono w następstwie zmiany studium nr II)

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 45%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Ponadto, z uwagi na lokalizację obszaru w rejonie centro twórczej tkanki Rokietnicy regulacje planistyczne wariantowo powinny umożliwiać realizację przestrzeni publicznych, z rynkami placami, miejscami ogniskującymi życie społeczne mieszkańców.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 15,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",

- typologia dachu szedowego – typologia "s",  
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",  
jako form, które mogłyby w intensywniej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-01U/US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąci dachowych i uzupełniających kolorów połąci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie określa się typologii zabudowy na wskazanym terenie.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 12,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 18,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie ustala się typologii geometrii dachów.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połącze strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wynikowych ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku

Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **R-01UA**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połączenia strone, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku

Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **R-01UM**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,50m.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie o charakterze podmiejskim wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych terenów Gminy.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01UN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połac dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

## **R-02UN**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.



Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,00m.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

## **R-01UN/US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usługowej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie reguluje się form zabudowy (typologii).

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 10,50m, z dopuszczeniem lokalnej dominanty do wysokości 12,00m, o ile będzie to uzasadnione względami kompozycji przestrzennej.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

### **R-01US**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 45%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połąć dachowych i uzupełniających kolorów połąć dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane jedynie przy użyciu linii nieprzekraczalnych ze względu na specyfikę funkcji.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług sportu i rekreacji i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Dopuszczalne jest również wprowadzenie funkcji z zakresu usług oświaty i nauki, jako funkcji uzupełniającej profil sportowy. Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna być odnoszona do przepisów techniczno-budowlanych – zabudowa niska (N) do 12,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Realizowane obiekty pełnić będą ważną w Gminie funkcję rozbudowy bazy sportowo-rekreacyjnej, stąd zaleca się wprowadzenie do zapisów prawa miejscowego restrykcji materiałowych nakazujących stosowanie materiałów wysokiej jakości.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomościami na tym terenie.

#### **R-01UT/ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 50%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz zieleni urządzonej nie powinien być wyższy, niż 15%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Istniejący teren, powinien mieć zapewnioną możliwość funkcjonowania w powiązaniu z otaczającymi go terenami zabudowy mieszkaniowej (R-01MN, R-02MN R-45MN) i wzbogacać ich znaczenie poprzez wprowadzenie usług turystyki i rekreacji w otoczeniu zieleni urządzonej.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji zabudowy usług turystyki i rekreacji oraz towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji, z uwzględnieniem sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Dachy o dowolnej geometrii.

Wysokość zabudowy powinna nie przekraczać 9,0m.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połacie dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połacie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01UK**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sakralnych nie powinien być wyższy, niż 40%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów. Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa ta winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji suplementarnych nie związanych z sakralnym charakterem, niemniej powinno się uwzględniać bytowe i organizacyjne potrzeby parafii, w tym możliwość użytkowania i realizowania zabudowy gospodarczej i gospodarczo-technicznej, wyraźnie kształtowanej jako niższa i mniejsza pod względem kubaturowym, niż budynki zabytkowe.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów.

#### **R-01UL**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki

dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowie usług kultury zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Na obszarze mogą być dopuszczone funkcje uzupełniające w postaci zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługową – wolno stojącej i zwartej, w której co najmniej fronty parterów mają przeznaczenie usługowe.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie do 12,00m.

Nie reguluje się geometrii dachów – wskazania w tym zakresie powinny być zawarte w ustaleniach prawa miejscowego.

Zaleca się uwzględnienie problematyki ekspozycji obiektów cennych – kościoła i zespołu dworsko-parkowego.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladowące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wyników ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli władającego nieruchomością na tym terenie.

#### **R-01ZDP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zespołu parkowo-dworskiego nie powinien być wyższy, niż 20%.

Cały teren objęty jest ochroną konserwatorską i wymaga opinii konserwatorskiej dla prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych, a w odniesieniu do zlokalizowanych na tym terenie obiektów zabytkowych, każde działanie budowlane i remontowo-budowlane musi być każdorazowo uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Istniejący teren jest praktycznie zdefiniowany przestrzennie i w związku z jego historycznym i kulturowym znaczeniem nie przewiduje się i nie rekomenduje jakichkolwiek ingerencji inwestycyjnych (budowlanych).

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Jakiegokolwiek dopuszczone ingerencje w układ przestrzenny na terenie winny pozostawiać zabudowę istniejącą jako wizerunkową dla terenu – to jest stanowiącą część percypowaną z drogi powiatowej. Zabudowa oryginalna – historyczna winna stanowić wyznacznik linii nieprzekraczalnej.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych z historycznym i kulturowym znaczeniem obiektów zlokalizowanych na tym terenie. Dopuszcza się rozważanie ustaleń zbliżonych do profili funkcjonalnych U do ewentualnego wprowadzenia w zabudowę istniejącą. O ile nastąpiłaby lokalizacja takich funkcji, a także w przypadku uznania konieczności ingerencji budowlanej na terenie (nowe obiekty) i uzyskania pozytywnego stanowiska właściwego konserwatora zabytków, dopuszcza się realizację rozbudowy danej funkcji (U). Zakazuje się dokonywania podziałów geodezyjnych.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **R-01P1, R-02P1, R-03P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo.

Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,30ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-04P1**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Wprowadzać można jedynie funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zapisów prawa miejscowego rekomenduje się następujące wykluczenia geometrii dachów:

- typologia dachu półszczytowego – typologia "ds",
- typologia dachu czterospadowego piramidowego, symetrycznego – typologia "q"
- typologia dachu czterospadowego namiotowego, symetrycznego – typologia "qa"
- typologia dachu mansardowego polskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mp",
- typologia dachu mansardowego francuskiego, o symetrycznym przekroju – typologia "mf",
- typologia dachu szedowego – typologia "s",
- typologia dachu o innej geometrii – typologia "x",

jako form, które mogłyby w intensywnej zabudowie wprowadzać niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny, a które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Teren ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Na terenie R-04P1 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01P2, R-02P2**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
  - formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
  - formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
  - kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.
- Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. W szczególności wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu buforu zieleni (i jego szerokości), a także odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Przy wysokości do dwóch kondygnacji budynki nie powinny być wyższe, niż 9,00m, a w przypadku jednej kondygnacji nie powinny być wyższe, niż 6,50m. Dachy o dowolnej geometrii.

Teren R-02P2 ograniczony jest na tym obszarze strefą ochronną linii elektroenergetycznej.

Na terenie R-02P2 występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01P2/U, R-02P2/U**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.



Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania średnich obciążeń transportowo-komunikacyjnych i profilu produkcyjnego, magazynowego, należy uznać ograniczone uzasadnienie do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Ustalenia muszą stanowić o ochronie dla przyległych terenów mieszkaniowych. Sposób regulacji koegzystencji powinien polegać co najmniej na definiowaniu buforu zieleni (i jego szerokości), a także odległości zabudowy.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 12,0m. Przy wysokości do dwóch kondygnacji budynki nie powinny być wyższe, niż 9,00m, a w przypadku jednej kondygnacji nie powinny być wyższe, niż 6,50m. Dachy o dowolnej geometrii.

Tereny ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin. Teren R-02P2/U zdalny do zainwestowania ograniczony jest na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Międzychód.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,40ha.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-01P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległej zabudowy mieszkaniowej, przy czym nakazem winno być objęte kształtowanie zieleni, w tym zieleni średniego i wysokiego piętra od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, minimalna odległość źródeł hałasu (niezależnie od zapisów o braku uciążliwości przenoszonych na tereny sąsiednie), wykorzystanie różny wiatrów do zdefiniowania właściwej osłony mającej na celu obniżenie uciążliwości zapachowych. Powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w

zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje drobnych usług i drobnego handlu.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachy o dowolnej geometrii.

Na terenie R-01P3 występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są sąsiedztwem z terenami infrastruktury gminnej – gminną oczyszczalnią ścieków. Ustalenia powinny uwzględniać sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej, w tym w szczególności wprowadzając obowiązek kształtowania buforu zieleni o szerokości minimalnej 10,0m wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową. Ponadto obsługa komunikacyjna przedmiotowego terenu nie powinna być wiązana z obsługą komunikacyjną terenów mieszkaniowych.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-02P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połączeń dachowych i uzupełniających kolorów połączeń dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległej zabudowy mieszkaniowej, przy czym nakazem winno być objęte kształtowanie zieleni, w tym zieleni średniego i wysokiego piętra od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, minimalna odległość źródeł hałasu (niezależnie od zapisów o braku uciążliwości przenoszonych na tereny sąsiednie), wykorzystanie różni wiatrów do zdefiniowania właściwej osłony mającej na celu obniżenie uciążliwości zapachowych. Powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w

zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Obowiązujące winny być dodatkowe restrykcje polegające na zachowaniu minimalnej odległości 50,0m dla zabudowy od północnej granicy terenu R-02P3 (wzdłuż cieku wodnego). Obowiązujące winno być też – równoczesne – zachowanie pasa zieleni wysokiego piętra i zieleni średniego piętra wzdłuż granicy terenu z ciekami wodnymi. Szerokość pasa zieleni wysokiego piętra powinna być nie mniejsza, niż 20,0m.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m. Dachu o dowolnej geometrii.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą ochronną infrastruktury elektroenergetycznej. Są one również ograniczone sąsiedztwem z terenami infrastruktury gminnej – gminną oczyszczalnią ścieków.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01ZC**

Nie ustala się wskaźników powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy dla terenu cmentarza.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji odmiennej od wiodącej.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **R-01ZD**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być niższy, niż 45%.

Wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 10%.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,
- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii obowiązujących i nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej podstawowej funkcji terenu zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze i gospodarczo-techniczne. Obszar zabudowy nie powinien mieć funkcji uzupełniających. Uregulowania planistyczne powinny zakazywać realizacji funkcji nie związanych funkcjonowaniem terenu.

Zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy wolno stojącej, dla której rekomendowana jest typologia "O".

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż jednej kondygnacji.

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 4,60m.

Nie określa się ustaleń dla geometrii dachów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

Tereny zdadne do zainwestowania ograniczone są na tym obszarze strefą oddziaływania linii kolejowej Poznań-Szczecin.

Ustalenia szczegółowe, formułowane w planach miejscowych, mogą dla zachowania właściwych form kulturowych wprowadzać uszczegółowienie zapisów regulujących elementy i detale zabudowy, w szczególności takie, jak kafry (elementy zmieniające połąć dachu), ich wielkość, okapy i ich wielkość, dopuszczalne wielkości urządzeń przewyższających budynki, atrapy dachowe (w szczególności naśladujące połączenie strome, formalnie lub materiałowo - zakaz), werandy, podcienia.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

#### **R-01ZP**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zieleni urządzonej nie powinien być niższy, niż 65%.

Nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy dla tego terenu.

Nie narzuca się normatywu miejsc postojowych dla tego terenu.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- zakazu afiszów reklamowych.

Uregulowania planistyczne powinny zakazywać funkcji nie związanych funkcjonowaniem terenu jako kompleksu zieleni urządzonej, w tym parków, skwerów i powiązanej z nim funkcji rekreacji i wypoczynku.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze, ani innych parametrów, do ewentualnego ustalenia w planie miejscowym.

#### **R-01IF, R-02IF, R-03IF, R-04IF**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów infrastruktury nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów infrastruktury nie powinien być wyższy, niż 50%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- formy ogrodzeń,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- formy dopuszczalnych afiszów reklamowych lub ich zakazu,

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny uwzględniać konieczność buforowania przyległej zabudowy mieszkaniowej. Zapisy prawa miejscowego powinny wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze, z wyjątkiem funkcji usług administracji, jako powiązanych z funkcjonowaniem gminnego ośrodka infrastruktury.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **R-01XS, R-02XS, R-03XS**

Ustalenia zapisano w rozdziale dotyczącym strategicznych rezerw inwestycyjnych (SRI).

## **2.18. Tereny Strategicznych Rezerw dla Zabudowy Zorganizowanej SRZZ**

Tereny Strategicznych Rezerw dla Zabudowy Zorganizowanej (SRZZ) to obszary wyznaczone w Studium, spełniające kryteria przydatności przede wszystkim na cele realizacji inwestycji dużej skali realizowanych w sposób zorganizowany. System inwestowania na tych obszarach dopuszcza jedynie inwestowanie zorganizowane w formule deweloperskiej, czyli formule polegającej na kompleksowym wyposażaniu terenów w uzbrojenie podziemne lokalne, drogi wewnętrzne oraz budowle, małą architekturę i przestrzenie publiczne jako uzupełnienie podstawowej przestrzeni komercyjnej, stanowiącej ofertę podmiotu realizującego przedsięwzięcie. Należy podkreślić, że uzasadnieniem dla wprowadzenia takiej formuły regulacji przestrzennych są poniższe argumenty:

- potrzeba zapewnienia wyznaczonych terenów dla zainwestowania zorganizowanego jako oferty inwestycyjnej Gminy,
- fakt, że wyznaczone tereny nie stanowią realizacji przestrzennych potrzeb Gminy ani w ujęciu inwestycji gminnej, ani w zakresie realizacji potrzeb mieszkańców Gminy; w związku z powyższym tereny te są przeznaczone na cele inwestycyjne warunkowo, bowiem obsługa infrastrukturalna i transportowo-komunikacyjna tych terenów nie wynika z potrzeb Gminy i nie jest w związku z powyższym traktowana jako ustalenia polityki przestrzennej i zobowiązania gminne w tym zakresie w rozumieniu zasad prawnych funkcjonowania jednostek samorządu terytorialnego, ze szczególnym uwzględnieniem zobowiązań Gminy wynikających z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- tereny inwestycyjne nie są powiązane z podstawową prognozą związaną z demografią Gminy i jej zmianami w najbliższej perspektywie, nie są także powiązane z wizją rezerw terenowych przewidywanych na wypadek znacznego, ponadstandardowego wzrostu dynamiki demograficznej.

W przypadku inwestycji deweloperskich gmina podejmuje zobowiązanie dostarczenia mediów jedynie do granicy terenu deweloperskiego, nie podejmując zobowiązania w stosunku do czasu w jakim takie podłączenie nastąpi. Oznacza to, że dostarczenie mediów do granicy terenu deweloperskiego nie jest traktowane jako zadanie własne gminy. Nie jest realizacją potrzeb własnych gminy w szczególności interesu publicznego.

Dla wszystkich terenów SRZZ obowiązują następujące zasady:

1) Studium definiuje tereny SRZZ jako tereny użytkowane rolniczo z możliwością ich przeznaczenia na cele inwestycyjne (np. mieszkaniowe, usługowe) jedynie wskutek sporządzenia dla nich lub dla ich części obowiązkowo miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Tereny SRZZ mogą być przeznaczane w rzeczonych planach miejscowych jedynie na funkcje opisane w niniejszym Studium.

3) Jednorazowo w odniesieniu do terenów SRZZ nie można sporządzić miejscowego planu o areale mniejszym, niż 5,00ha (względnie minimalnym areale wskazanym w odniesieniu do konkretnego terenu SRZZ, jednak nigdy nie mniejszym, niż 5,00ha) i nie mniejszym, niż 25% powierzchni danego terenu SRZZ, biorąc pod uwagę konieczność spełnienia obydwu kryteriów. Jeśli w skutek takich działań po wydzieleniu 5,00ha i spełnieniu warunku 25% do opracowania miejscowego planu dla pozostałej części terenu SRZZ miałyby pozostawać mniej, niż stanowią to wymogi, wówczas pozostały teren obowiązkowo należy włączać w opracowanie miejscowego planu. Opisana tu reguła nazywana jest umownie Regułą 5-25.

4) Wszystkie drogi wyznaczone na terenie SRZZ mają status dróg wewnętrznych niezależnie od ich parametrów określanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wyjątkami od tej reguły mogą być jedynie drogi o charakterze ponadlokalnym – powiatowe, wojewódzkie i krajowe.

5) Wszystkie tereny infrastruktury na terenie SRZZ nie przyjmują statusu terenów gminnych, jednak w drodze uchwały odrębnie sporządzanego planu miejscowego – jedynie dla terenów o funkcjach związanych z infrastrukturą (IF, W, E, G, K) – plan ten może zmieniać teren zabezpieczony dla infrastruktury na teren infrastruktury gminnej. Przypadek tu opisany jest wyjątkiem od Reguły 5-25 (wyjątkiem od zasad opisanych w pkt. 3).

6) Zapisy Studium dla danego terenu SRZZ odnoszą się do całego terenu, przy czym wskazane oznaczenia terenów wewnątrz SRZZ (np. w SRZZ Napachanie) wprowadzają kilka terenów jedynie dla celów porządkowych – nie są to odrębne tereny, lecz zwarty wspólny obszar.

7) Dla każdego areалу w ramach SRZZ, przekształcanego planem miejscowym na cele inwestycyjne po raz pierwszy, obowiązuje wykonanie koncepcji zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały teren SRZZ.

8) Jeśli w ramach terenu SRZZ wystąpiło już jakiegokolwiek przekształcenie planem miejscowym na cele inwestycyjne, kolejny plan miejscowy może być opracowywany jedynie dla kolejnego areálu tego SRZZ, jeśli przylega on do już przekształconego, stanowiąc jego następstwo tak co do układu komunikacyjnego jak i sposobu obsługi infrastrukturalnej. Owo następstwo jest wynikiem wprowadzania i adaptacji dla aktualnych potrzeb całościowego rozwiązania przestrzennego, skutkując koniecznością sporządzania aktualizacji koncepcji o jakiej mowa w pkt. 7, odzwierciedlającej sposób zagospodarowania i łączenia niezależnie opracowywanych części.

### **SRZZ – Mrowino**

Składa się z terenów M-01XD, M-02XD

W SRZZ Mrowino uwzględnia się potrzebę funkcjonowania rezerwy terenowej pod docelową obwodnicę Mrowina, przebiegającą wzdłuż południowej granicy strefy M-01XD, od obecnej drogi wojewódzkiej nr 184 do drogi gminnej

prowadzącej do Dalekiego. Pas ten w naturalny sposób staje się poszerzeniem bufora rozdzielającego tereny mieszkaniowe od terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Podstawowym przeznaczeniem obszaru jest rozwijanie funkcji mieszkaniowych powiązanych z usługami. Dla tej strefy SRZZ przewiduje się możliwość funkcjonowania jako podstawowego profilu mieszkaniowego w następujących formach:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 800m<sup>2</sup> i nie większych niż 2500m<sup>2</sup> (MJ),
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na działkach nie mniejszych, niż 400m<sup>2</sup> (MN),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz nie więcej, niż 15% terenu przeznaczanego na funkcję mieszkaniową – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu,
- zakazuje się funkcji usługowych w zabudowie MN,
- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MJ, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów mogą zieleń urządzona (ZP) oraz ważna przestrzeń publiczna (SP).

Układ obsługi transportowo komunikacyjnej musi być niezależny od obwodnicy (przebieg obwodnicy z zakazem wjazdów i zjazdów na całej swojej długości w SRZZ). Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRZZ, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m. W przypadku Mrowina powinny obowiązywać typologie zabudowy oraz typologie geometrii dachów, w preferencją dla dachów dwuspadowych symetrycznych oraz dachów dwuspadowych naczółkowych symetrycznych.

Uwzględnia się rezerwę dla przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia.

### **SRZZ – Napachanie**

składa się z terenów N-01XD, N-02XD, O-01XD, O-02XD

W SRZZ Napachanie podstawowym przeznaczeniem obszaru jest rozwijanie funkcji mieszkaniowych powiązanych z usługami. Dla tej strefy SRZZ przewiduje się możliwość funkcjonowania jako podstawowego profilu mieszkaniowego w następujących formach:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 800m<sup>2</sup> (MJ),
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej rezydencyjnej na działkach nie mniejszych, niż 2000m<sup>2</sup> (MV),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz więcej, niż 15% terenu przeznaczanego na funkcję mieszkaniową – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu,
- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MJ i MV, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów mogą zieleń urządzona (ZP) oraz ważna przestrzeń publiczna (SP). Dopuszcza się także wydzielenie terenu usług sportu i rekreacji (US) względnie turystyki i rekreacji (UT), jednak na areale nie przekraczającym 3,00ha i tylko w części zachodniej SRZZ Napachanie - N-01XD.

Układ obsługi transportowo komunikacyjnej powinien być wiązany z drogą powiatową nr 2404P w minimalnej ilości połączeń, między którymi obowiązuje zakaz wjazdów i zjazdów na drogę powiatową. Obowiązkowo należy wykształcić dodatkową oś obsługi komunikacyjnej stanowiącą alternatywę dla komunikowania się z terenami zewnętrznymi w stosunku do drogi gminnej Napachanie-Kobylniki. Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRZZ, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa nie powinna mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m.

### **SRZZ – Żydowo**

składa się z terenów Z-01XD

W SRZZ Żydowo podstawowym przeznaczeniem obszaru jest rozwijanie funkcji mieszkaniowych powiązanych jedynie z drobnymi usługami realizowanymi w wyodrębnionych obiektach budowlanych. Dla tej strefy SRZZ przewiduje się możliwość funkcjonowania jako podstawowego profilu w następujących formach:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej rezydencyjnej na działkach nie mniejszych, niż 2000m<sup>2</sup> (MV),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach UD w taki sposób, aby tereny UD nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz więcej, niż 15% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową – funkcje drobnych usług i drobnego handlu,
- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MV, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów mogą zieleń urządzona (ZP) oraz ważna przestrzeń publiczna (SP).

Układ obsługi transportowo komunikacyjnej powinien być wiązany z lokalnym układem dróg gminnych oraz z drogą powiatową nr 1859P w minimalnej ilości połączeń. Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRZZ, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,40m.

## **2.19. Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych SRI**

Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych (SRI) to szczególne obszary wyznaczone w Studium, mające dla rozwoju przestrzennego Gminy znaczenie kluczowe, których kierunkowanie przeznaczenia:

- może mieć znaczący wpływ na życie społeczno-gospodarcze Gminy,
- może w przypadku wprowadzenia jednej formuły przeznaczenia doprowadzić do szybkiej dezaktualizacji zapisów Studium w związku z potrzebą reakcji na długoterminowe zjawiska społeczno-gospodarcze,



- nie wynika jednoznacznie z dotychczasowego przeznaczenia, obecnego sąsiedztwa lub z analiz lokalizacyjnych predestynujących dany obszar do wyznaczenia optymalnego przeznaczenia.

Tereny SRI mają za zadanie zapewnić Gminie maksymalizację potencjału dynamiki rozwoju polegającego na intensywnym wykorzystaniu terenów cennych, które pozostawały niezagospodarowane lub zagospodarowane w sposób nie wspierający rozwoju Gminy, dla których optymalnym rozwiązaniem jest zachowanie możliwości podejmowania decyzji kierującej do chwili ostatecznego wyklarowania tendencji determinującej przeznaczenie danego terenu. Dla realizacji tego zamierzenia SRI są terenami implementującymi mechanizmy scenariuszowe – odmienne profile rozwojowe, pomiędzy którymi organ władzy gminnej dokonuje wyboru w ramach procedur planu miejscowego.

Dla wszystkich terenów SRI obowiązują następujące zasady:

1) Studium definiuje tereny SRI jako tereny o przeznaczeniu na cele inwestycyjne (NV) lub przeznaczeniu na cele rolnicze (RP), przy czym realizacja konkretnego profilu funkcjonalnego w pierwszym przypadku, a możliwość przekształcenia na przeznaczenie odmienne od rolniczego w drugim mogą być wykonywane jedynie w drodze obowiązkowo wówczas sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2) Tereny SRI mogą być przeznaczane w rzeczonych planach miejscowych jedynie zgodnie z profilami funkcyjnymi opisanymi w niniejszym Studium. Jedynie w przypadku terenu SRI Bytkowo Las możliwy jest wybór odmiennych profili funkcyjnych dla każdej jednostki terenowej z osobna, według zasad opisanych poniżej.

3) W odniesieniu do terenów SRI miejscowy plan można sporządzić jedynie dla całego obszaru SRI, z wyjątkiem SRI Bytkowo Las, gdzie plan miejscowy może być opracowany dla każdej jednostki terenowej (trzy jednostki) osobno. Opisana tu reguła nazywana jest umownie Regułą 1-1.

4) Drogi wyznaczone na terenie SRI mają status dróg zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym.

5) Tereny infrastruktury na terenie SRI mają status zgodny z ich definicją ujętą w planie miejscowym. W przypadku pierwotnego określenia tego statusu, nie wyznaczającego terenów infrastruktury gminnej przeznaczenie na cele infrastruktury gminnej może być wprowadzone w drodze uchwały odrębnie sporządzanego planu miejscowego – jedynie dla terenów o funkcjach związanych z infrastrukturą (IF, W, E, G, K). Przypadek tu opisany jest wyjątkiem od Reguły 1-1 (wyjątkiem od zasad opisanych w pkt. 3).

6) Wybór profilu przeznaczenia w planie miejscowym jest ostateczny i eliminuje możliwość wprowadzania funkcji zapisanych w Studium dla innego profilu funkcyjnego.

### **SRI – Bytkowo Las**

Składa się z terenów R-04XS, B-01XS, B-02XS

W SRI Bytkowo Las przewiduje się trzy odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze. Wyjątkowo na obszarze SRI Bytkowo Las dopuszcza się sytuację wprowadzenia jednego profilu funkcyjnego (np. profilu 1) na jednym terenie (np. B-02XS), a innego profilu (np. profilu 3) na drugim (np. B-01XS).

Na terenach R-04XS, B-01XS, B-02XS występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Na terenach R-04XS, B-02XS występuje strefa oddziaływania linii elektroenergetycznych oraz magistrali gazowej.

#### Profil 1 "Centrum hotelowo-rekreacyjne"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie kreację autonomicznego ośrodka hotelowego, rekreacyjnego, sportowego i konferencyjnego położonego w pobliżu kompleksu leśnego zlokalizowanego w obrębie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy.

Przeznaczenie terenów:

- wewnątrz terenów przewiduje się tereny zabudowy usług turystyki i rekreacji bez określania wielkości działek (UT),
- wewnątrz terenów przewiduje się tereny zabudowy usług sportu i rekreacji bez określania wielkości działek (US),
- dopuszcza się koegzystencję zabudowy administracyjnej i biurowej (UA),
- funkcja drobnych usług i drobnego handlu, lecz nie inna, może być łączona z wymienionymi wyżej funkcjami,
- funkcja mieszkalna na tym terenie może dotyczyć tylko jednego budynku o nie więcej niż czterech mieszkaniach przeznaczonych dla osób pracujących w obiektach US lub UT.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa usług turystyki i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 18,00m.

Zabudowa usług sportu i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Zabudowa usług administracji nie powinna mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług turystyki i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług administracji i biurowych nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług administracji i biurowych nie powinien być wyższy, niż 30%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50,0m od granicy terenów B-ZL i R-ZL, a także obowiązek wprowadzenia ograniczenia możliwości występowania hałasu do poziomu nie wyższego, niż 40dB w odległości 20,0m od granicy terenów B-ZL i R-ZL.

#### Profil 2 "Park technologiczny Bytkowo"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie dodatkową, uzupełniającą potencjał Gminy, strefę zabudowy techniczno-produkcyjnej. Obsługa tego parku technologicznego odbywać się będzie za pośrednictwem dróg gminnych z Bytkowa i (przez tory kolejowe) z Kiekrza.

Przeznaczenie terenów:

- dopuszcza się lokalizację funkcji generujących uciążliwości środowiskowe, o jakich mowa w przepisach szczególnych – zabudowa techniczno-produkcyjna uwzględniająca potrzeby technologiczne o średnim stopniu uciążliwości (P2),
- dopuszczenie zależnej funkcji usług (U).

Na obszarze obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w pasie 15,00m, z wyjątkiem budynków portierni, od linii granicznej SRI z terenami Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy oraz Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obowiązuje również uwzględnienie strefy oddziaływania drogi ekspresowej S-11.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 15,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa nie powinna mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 100,0 dla budynków i budowli związanych z przeznaczeniem techniczno-produkcyjnym, a 50,0m dla budynków i budowli związanych z przeznaczeniem usługowym od granicy terenów B-ZL i R-ZL, a także obowiązek wprowadzenia ograniczenia możliwości występowania hałasu do poziomu nie wyższego, niż 40dB w odległości 35,0m od granicy terenów B-ZL i R-ZL.

### Profil 3 "Osiedle pod lasem"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie kreację autonomicznego osiedla położonego w pobliżu kompleksu leśnego zlokalizowanego w obrębie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy.

Przeznaczenie terenów:

- wewnątrz terenów przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej rezydencyjnej na działkach nie mniejszych, niż 2500m<sup>2</sup> (MV),
- obowiązuje wyznaczenie co najmniej szesnastu działek zabudowy rezydencyjnej jednorazowo, przy czym zagospodarowanie powinno przewidywać oddzielenie kompleksu przyrodniczego od zabudowy pasem terenów komunikacji i transportu (drogi) lub sportowo rekreacyjnymi,
- obowiązuje wyznaczenie co najmniej jednego terenu usług (U) o powierzchni nie mniejszej, niż 2500m<sup>2</sup> na każde szesnaście działek zabudowy rezydencyjnej,
- dopuszcza się wprowadzenie terenów usług sportu i rekreacji (US),
- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MV, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,40m.

Zabudowa usługowa nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,00m.

Zabudowa usług sportu i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż jedną kondygnację, zarazem nie więcej, niż 8,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 15%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usług sportu i rekreacji nie powinien być wyższy, niż 25%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50,0m od granicy terenów B-ZL i R-ZL oraz obowiązek wyznaczenia dróg lokalnych i dojazdowych oddzielających zabudowę mieszkaniową od terenów B-ZL i R-ZL. Ponadto obowiązuje wyznaczanie pasa zieleni o szerokości minimalnej 15,0m między terenami B-ZL i R-ZL, a wyżej wymienionymi wyznaczanymi drogami lokalnymi i dojazdowymi.

### **SRI – Bytkowo Pole**

Składa się z terenów B-03XS, B-04XS, B-05XS, B-06XS

W SRI Bytkowo Pole przewiduje się cztery odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze. Wyjątkowo na obszarze SRI Bytkowo Pole dopuszcza się sytuację wprowadzenia różnych profili funkcyjnych (np. profilu 2) na jednym terenie (np. B-03XS), a innego profilu (np. profilu 4) na drugim (np. B-05XS). Wyjątkiem jest profil 1 (Kompleks pola golfowego), który musi być w całości realizowany na wszystkich terenach objętych granicami SRI Bytkowo Pole.

Na terenach B-04XS, B-06XS występuje strefa oddziaływania drogi krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2., na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Na terenach B-04XS, B-05XS, B-06XS występuje strefa oddziaływania linii elektroenergetycznych oraz magistrali gazowej.

#### Profil 1 "Kompleks pola golfowego"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie adaptację zespołu istniejącego pola golfowego, którego strukturę naruszyła inwestycja drogowa (S-11) w sposób umożliwiający trwanie dotychczasowej funkcji, jako funkcji podstawowej. Znacząca część kompleksu położona jest na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem.

Przeznaczenie terenów:

- na terenach B-03XS i B-04XS przewiduje się zabudowę usług sportu i rekreacji (US), można także realizować jako funkcję równorzędną usługi turystyki i rekreacji (UT), przy czym nie ustala się minimalnej wielkości działek,
  - na terenach B-03XS i B-04XS przewiduje się jako przeznaczenie uzupełniające zabudowę usług (U), można także realizować jako funkcję uzupełniającą usługi administracyjne (UA) oraz drobne usługi i drobny handel (UD),
  - na terenach B-05XS i B-06XS przewiduje się przeznaczenie na niekubaturowe zagospodarowanie związane z usługami sportu i rekreacji (US), można także realizować jako funkcję równorzędną zagospodarowanie niekubaturowe związane z usługami turystyki i rekreacji (UT), przy czym nie ustala się minimalnej wielkości działek,
- Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 8,00m.

Zabudowa usług sportu i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,80m.

Zabudowa usług turystyki i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Zabudowa usługowa lub usług administracyjnych nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa drobnych usług i drobnego handlu wyodrębniona z innych funkcji dopuszczanych na tym terenie, w ramach odrębnej kubatury powinna mieć jedną kondygnację, zarazem nie więcej, niż 6,50m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-03XS nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-04XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach B-05XS i B-06XS nie powinien być niższy, niż 35%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-03XS nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-04XS nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 15,0m od terenów położonych poza SRI Bytkowo Pole.

#### Profil 2 "Funkcja mieszana"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że w związku z wymuszoną przez inwestycję drogową (S-11) likwidacją pola golfowego pozostała po okrojeniu obecnego kompleksu część terenów zostanie przekształcona w dwa odrębne zespoły, z których jeden będzie zespołem mieszkaniowym, drugi natomiast będzie zespołem o funkcji mieszanej mieszkaniowej i usługowej. Zasadnicza część tak ukonstytuowanych zespołów położona jest na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy.

Przeznaczenie terenów:

- poza terenami Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy i wewnątrz terenów Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 1200m<sup>2</sup> (MJ),
- poza terenami Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy i Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 600m<sup>2</sup> i nie większych niż 2000m<sup>2</sup> (MJ i MN/U),
- na terenie B-03XS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą (MJ), można także realizować jako funkcję równorzędną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (MN/U), przy czym minimalna wielkość działki nie może wynosić mniej, niż 600m<sup>2</sup>,
- na terenie B-04XS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą (MJ), można także realizować jako funkcję równorzędną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (MN/U), przy czym minimalna wielkość działki nie może wynosić mniej, niż 600m<sup>2</sup>, można także realizować zabudowę usług sportu i rekreacji (US) lub turystyki i rekreacji (UT), lecz wówczas minimalna wielkość działki nie może być mniejsza, niż 2000m<sup>2</sup>,
- na terenie B-04XS jako przeznaczenie uzupełniające można wprowadzać zabudowę usług (U), można także realizować jako funkcję uzupełniającą usługi administracyjne (UA) oraz drobne usługi i drobny handel (UD),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 5%, oraz nie więcej, niż 12% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu,
- wprowadzenie terenów usług sportu i rekreacji (US) lub z usługami turystyki i rekreacji (UT) realizowane przez w inwestycje niekubaturowe jest dopuszczalne na terenach B-05XS i B-06XS,
- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MJ, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 1000m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleń urządzona (ZP).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Zabudowa usługowa lub usług administracyjnych nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa drobnych usług i drobnego handlu wyodrębniona z innych funkcji dopuszczanych na tym terenie, w ramach odrębnej kubatury powinna mieć jedną kondygnację, zarazem nie więcej, niż 6,50m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-03XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-04XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach B-05XS i B-06XS nie powinien być niższy, niż 55%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-03XS nie powinien być wyższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-04XS nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10,0m od terenów położonych poza SRI Bytkowo Pole.

### Profil 3 "Funkcja mieszkalna"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że w związku z wymuszoną przez inwestycję drogową (S-11) likwidacją pola golfowego pozostała po okrojeniu obecnego kompleksu część terenów zostanie przekształcona w obszary zabudowy mieszkaniowej. Zasadnicza część tego obszaru położona jest na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy.

Przeznaczenie terenów:

- na terenie Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy i poza Pawłowicko-Sobockim Obszarem Chronionego Krajobrazu przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej rezydencyjnej na działkach nie mniejszych, niż 2500m<sup>2</sup> (MV),
- poza terenami Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy i wewnątrz terenów Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej rezydencyjnej na działkach nie mniejszych, niż 1200m<sup>2</sup> (MJ),
- poza terenami Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy i Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 600m<sup>2</sup> i nie większych niż 2000m<sup>2</sup> (MJ i MN/U),
- na terenie B-03XS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą (MJ) lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową (MN/U),
- na terenie B-04XS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą (MJ),
- na terenie B-05XS przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą rezydencyjną (MV),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 5%, oraz nie więcej, niż

12% terenu przeznaczony na funkcję mieszkaniową – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu,

- wprowadzenie terenów usług sportu i rekreacji (US) lub z usługami turystyki i rekreacji (UT) realizowane przez w inwestycje niekubaturowe jest dopuszczalne na terenach B-05XS,

- obowiązuje minimalny wskaźnik przeznaczenia na cele zieleni publicznej (ZP) lub zieleni nieurządzonej (ZB) na terenie B-05XS – 30%,

- obowiązuje minimalny wskaźnik przeznaczenia na cele zieleni publicznej (ZP) lub zieleni nieurządzonej (ZB) na terenie B-06XS – 50%,

- dopuszcza się funkcje usługowe w zabudowie MJ, jedynie związane z wykonywaniem wolnych zawodów.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 1000m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleni urządzona (ZP).

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencyjna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,00m.

Zabudowa drobnych usług i drobnego handlu wyodrębniona z innych funkcji dopuszczanych na tym terenie, w ramach odrębnej kubatury powinna mieć jedną kondygnację, zarazem nie więcej, niż 6,50m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-03XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-04XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach B-05XS i B-06XS nie powinien być niższy, niż 60%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-03XS nie powinien być wyższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-04XS nie powinien być wyższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-05XS nie powinien być wyższy, niż 15%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 8,0m od terenów położonych poza SRI Bytkowo Pole.

#### Profil 4 "Powrót do natury"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że w związku z wymuszoną przez inwestycję drogową (S-11) likwidacją pola golfowego użytkownicy terenów nie będą w stanie realizować żadnego opłacalnego profilu działalności. W związku z powyższym na przedmiotowym terenie przywrócone zostaną funkcje terenu związane z produkcją rolną, ogrodnictwem, lasów, zieleni nieurządzonej i urządzonej. Zasadnicza część tego obszaru położona jest na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zarazem Obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB300013 Dolina Samicy.

Przeznaczenie terenów:

- na terenie B-03XS przewiduje się zabudowę usług sportu i rekreacji (US), można także realizować jako funkcję równorzędną usługi turystyki i rekreacji (UT), przy czym nie ustala się minimalnej wielkości działek,

- na terenach B-04XS, B-05XS i B-06XS przewiduje się tereny rolne (R), grunty orne (RP), tereny ogrodnicze (RO), zieleni nieurządzonej (ZB) lub zieleni urządzonej (ZP).

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 8,00m.

Zabudowa usług sportu i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,40m.

Zabudowa usług turystyki i rekreacji nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 8,40m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenie B-03XS nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach B-04XS, B-05XS i B-06XS nie powinien być niższy, niż 85%.

Wskaźnik intensywności zabudowy na terenie B-03XS nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wprowadza się obowiązek wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 8,0m od terenów położonych poza SRI Bytkowo Pole.

## **SRI – Trakt Napoleoński**

Składa się z terenów K-01XS, K-02XS, K-03XS

W SRI Trakt Napoleoński przewiduje się trzy odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze.

### Profil 1 "Oś urbanizacji"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie naturalną kontynuację silnego i intensywnego procesu przekształcenia centralnej części Rokietnicy, w którym nastąpią procesy krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi centrum Rokietnicy i SRI Trakt Napoleoński.

Przeznaczenie terenów:

- w całej północnej części SRI Trakt Napoleoński (część od Traktu Napoleońskiego na wschodzie po zachodnią granicę SRI) – tereny K-02XS i K-03XS, przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW),
- w południowej części SRI Trakt Napoleoński (dolny obszar przylegający do terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej) – teren K-01XS przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW) oraz alternatywnie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 800m<sup>2</sup> i nie większych niż 1500m<sup>2</sup> (MJ) lub jednorodzinnej wolno stojącej lub zwartej na działkach nie mniejszych, niż 400m<sup>2</sup> i nie większych niż 1200m<sup>2</sup> (MN),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz nie więcej, niż 10% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, a nie mniej, niż 8% oraz nie więcej, niż 20% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 1500m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleń urządzonej (ZP).



Na obszarze obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w pasie 15,00m od linii granicznej SRI z terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, przy czym tereny te mogą być zagospodarowane na cele obsługi komunikacyjnej, zieleni, terenów sportowych i rekreacyjnych.

Drugi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 18,00m.

Zabudowa usługowa nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m z wyjątkiem sytuacji, w której usługa wbudowana jest w partery budynków wielorodzinnych. Dla zabudowy wielorodzinnej także taka formuła – usług w parterze – jest dopuszczalna.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

#### Profil 2 "Układ tonalny"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie naturalną kontynuację silnego i intensywnego procesu przekształcenia centralnej części Rokietnicy, w którym nastąpią procesy krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi centrum Rokietnicy i SRI Trakt Napoleoński.

Przeznaczenie terenów:

- w północnej części SRI Trakt Napoleoński (część od Traktu Napoleońskiego na wschodzie po zachodnią granicę SRI) – teren K-03XS, przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW),
- w centralnym paśmie SRI Trakt Napoleoński (część od Traktu Napoleońskiego na wschodzie po zachodnią granicę SRI, centralna – południowa połowa tego obszaru) – teren K-02XS, przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 800m<sup>2</sup> i nie większych niż 1500m<sup>2</sup> (MJ),
- w południowej części SRI Trakt Napoleoński (dolny obszar przylegający do terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej) – teren K-01XS przewiduje się lokalizację budynków generujących uciążliwości środowiskowe, o jakich mowa w przepisach szczególnych – zabudowa techniczno-produkcyjna uwzględniająca pełne potrzeby technologiczne o wysokim stopniu uciążliwości (P3), z możliwością alternatywnego wprowadzenia funkcji usług sportu i rekreacji (US),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz nie więcej, niż 10% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową jednorodziną, a nie mniej, niż 8% oraz nie więcej, niż 20% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 1500m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleni urządzonej (ZP).

Na obszarze obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w pasie 20,00m od linii granicznej terenów mieszkaniowych z terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej po stronie zabudowy techniczno-produkcyjnej, przy czym tereny te mogą być zagospodarowane na cele obsługi komunikacyjnej, zieleni, terenów sportowych i rekreacyjnych.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 18,00m.

Zabudowa usługowa wznoszona na terenie wyznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m z wyjątkiem sytuacji, w której usługa wbudowana jest w parterze budynków wielorodzinnych. Dla zabudowy wielorodzinnej także taka formuła – usług w parterze – jest dopuszczalna.

Zabudowa usługowa wznoszona na terenie wyznaczonym pod zabudowę usługową lub techniczno-produkcyjną nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 16,00m wysokości.

Zabudowa techniczno-produkcyjna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m wysokości.

Obiekty technologiczne nie przeznaczone na pobyt stały ludzi, wymagane ze względu na charakter lokalizowanego przedsięwzięcia na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinny mieć więcej, niż 20,00m wysokości.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 45%.

### Profil 3 "Obszar przejściowy"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie strefę przejściową między zabudową centrum Rokietnicy, a terenami węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S-11 i zabudowy techniczno-produkcyjnej rozlokowanej wokół niego. Zakłada się pasmowy układ zabudowy z zabudową wielorodzinną najbliższą centrum Rokietnicy, zabudową jednorodziną poniżej, wreszcie zabudową techniczno-produkcyjną w południowej części SRI). Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi centrum Rokietnicy i SRI Trakt Napoleoński.

Przeznaczenie terenów:

- w północnym paśmie SRI Trakt Napoleoński (część od Traktu Napoleońskiego na wschodzie po zachodnią granicę SRI, północna połowa tego obszaru) – teren K-03XS, przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW),

- w centralnym paśmie SRI Trakt Napoleoński (część od Traktu Napoleońskiego na wschodzie po zachodnią granicę SRI, centralna – południowa połowa tego obszaru) – teren K-02XS, przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach nie mniejszych, niż 800m<sup>2</sup> i nie większych niż 1500m<sup>2</sup> (MJ) lub alternatywnie lokalizację budynków generujących uciążliwości środowiskowe, o jakich mowa w przepisach szczególnych – zabudowa techniczno-produkcyjna uwzględniająca pełne potrzeby technologiczne o średnim stopniu uciążliwości (P2), z możliwością alternatywnego wprowadzenia funkcji usług sportu i rekreacji (US),
- w południowej części SRI Trakt Napoleoński (dolny obszar przylegający do terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej) – teren K-01XS przewiduje się lokalizację budynków generujących uciążliwości środowiskowe, o jakich mowa w przepisach szczególnych – zabudowa techniczno-produkcyjna uwzględniająca pełne potrzeby technologiczne o wysokim stopniu uciążliwości (P3), z możliwością alternatywnego wprowadzenia funkcji usług sportu i rekreacji (US),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U w taki sposób, aby tereny U nie zajmowały mniej, niż 6%, oraz nie więcej, niż 10% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową jednorodziną, a nie mniej, niż 8% oraz nie więcej, niż 20% terenu przeznaczonego na funkcję mieszkaniową wielorodzinną – do tak rozumianej funkcji U wlicza się wszystkie funkcje usługowe z wyłączeniem drobnych usług i drobnego handlu.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 1500m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleń urządzona (ZP).

Na obszarze obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w pasie 10,00m od linii granicznej SRI z terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, przy czym tereny te mogą być zagospodarowane na cele obsługi komunikacyjnej, zieleni, terenów sportowych i rekreacyjnych. Powyższe dotyczy również koegzystencji pasm zabudowy wewnątrz SRI.

Na obszarze obowiązuje zakaz zabudowy budynkami w pasie 20,00m od linii granicznej terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej z terenami o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem budynków portierni, które mogą być lokalizowane w odległości 10,00m. Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym i planowanym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 12,00m i powinna uwzględniać co najmniej po jednej stronie pas ruchu dla rowerów.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 9,00m.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 15,00m.

Zabudowa usługowa nie powinna mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m z wyjątkiem sytuacji, w której usługa wbudowana jest w partery budynków wielorodzinnych. Dla zabudowy wielorodzinnej także taka formuła – usług w parterze – jest dopuszczalna.

Zabudowa techniczno-produkcyjna nie powinna mieć więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 16,00m.

Urządzenia technologiczne nie powinny mieć wysokości przekraczającej 25,00m, a łączna powierzchnia tych budynków lub budowli przekraczających wysokość 15,00m nie powinna przekraczać 3% powierzchni dopuszczalnej dla zabudowy.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 25%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 30%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej P2 nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej P2 nie powinien być wyższy, niż 45%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej P3 nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej P3 nie powinien być wyższy, niż 50%.

### **SRI – Rokietnica Centrum - Północ**

Składa się z terenów R-01XS

W SRI Rokietnica Centrum – Południe przewiduje się dwa odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze.

#### Profil 1 "Centrum"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten umożliwi wykrystalizowanie centrum Rokietnicy. Zakłada się również, że nastąpi to w oparciu o intensywną zabudowę wielorodzinną z usługami w parterze oraz usługami wolno stojącymi, kreującymi wizerunek quasi-miejski. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się zabudowę wielorodzinną zwartą i wolno stojącą bez określania wielkości działek (MW), z preferencją dla zabudowy zwartej,
- przewiduje się zabudowę usługową obejmującą zróżnicowane profile usług (U, UL, UM, UA) bez określania wielkości działek, przy czym zabudowa usługowa powinna zajmować nie mniej, niż 20% całego terenu, preferencyjnie 25%,
- obowiązuje wyznaczenie centralnego placu (SP) stanowiącego równocześnie najsilniejszy element kompozycyjny (osie widokowe, dominanty).

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów winna zieleń urządzona (ZP), zajmując nie mniej, niż 10% powierzchni omawianego obszaru. W powierzchnię tę nie można wliczać powierzchni wód otwartych. Istniejące wody otwarte należy chronić, nakazując ich ochronę.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m. Drogi powinny być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne z preferencją dla ruchu pieszego. Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego do ruchu spowolnionego i dostępnego wariantowo:

- tylko dla służb gminnych i ratunkowych oraz dostaw do lokali usługowych,
- lub tylko dla służb gminnych i ratunkowych, mieszkańców obszaru oraz dostaw do lokali usługowych.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną nie powinna mieć mniej, niż trzy i nie więcej, niż pięć kondygnacji, zarazem nie więcej, niż 20,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć mniej, niż dwie i więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 16,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Zaleca się wprowadzanie dominant w ważnych punktach przestrzennych – z możliwością lokalnego zwiększenia wysokości ponad określone wyżej limity o 3,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 45%.

Nie wyznacza się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 40%.

#### Profil 2 "Małe centrum"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten rozwijać będzie ideę zabudowy zwartej w centrum Rokietnicy. Byłoby to wówczas wprowadzenie wysokiej intensywności zabudowy niższej, stanowiącej centralną część miejscowości. Profil ten przewiduje możliwość wyznaczenia lokalnych kilku obiektów wielorodzinnych. Większość zabudowy miałyby formę zabudowy jednorodzinnej z usługami w parterze. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególnie uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się zabudowę jednorodziną zwartą bez określania wielkości działek (MZ), przy czym zabudowa ta musi być realizowana w ciągach budynków stykających się ścianami szczytowymi tak, aby tworzyć pierzeje, a minimalna długość ciągu to pięć budynków,
- przewiduje się zabudowę wielorodziną zwartą bez określania wielkości działek (MW), przy czym zabudowa ta może być wolno stojąca lub realizowana w ciągach budynków stykających się ścianami szczytowymi z innymi budynkami jednorodzinymi lub wielorodzinnymi,
- przewiduje się zabudowę usługową obejmującą zróżnicowane profile usług (U, UL, UM, UA) bez określania wielkości działek, przy czym zabudowa usługowa powinna zajmować nie mniej, niż 20% całego terenu,
- obowiązuje wyznaczenie centralnego placu (SP) stanowiącego równocześnie najsilniejszy element kompozycyjny (osie widokowe, dominanty).

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów winna zieleń urządzona (ZP), zajmując nie mniej, niż 10% powierzchni omawianego obszaru. W powierzchnię tę nie można wliczać powierzchni wód otwartych. Istniejące wody otwarte należy chronić, nakazując ich ochronę.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m. Drogi powinny być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne z preferencją dla ruchu pieszego. Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego do ruchu spowolnionego i dostępnego wariantowo:

- tylko dla służb gminnych i ratunkowych oraz dostaw do lokali usługowych,
- lub tylko dla służb gminnych i ratunkowych, mieszkańców obszaru oraz dostaw do lokali usługowych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna mieć dokładnie trzy kondygnacje, wysokość nie mniejszą, niż 9,00m i nie wyższą, niż 12,00m.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna mieć mniej, niż trzy i nie więcej, niż pięć kondygnacji, zarazem nie więcej, niż 20,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć mniej, niż dwie i więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 15,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Zaleca się wprowadzanie dominant w ważnych punktach przestrzennych – z możliwością lokalnego zwiększenia wysokości ponad określone wyżej limity o 2,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 20%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 50%.

Nie wyznacza się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 50%.

### **SRI – Rokietnica Centrum - Wschód**

Składa się z terenów R-02XS

W SRI Rokietnica Centrum – Wschód przewiduje się trzy odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze.

#### Profil 1 "Oś poprzeczna"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten rozwijać będzie ideę zabudowy wielorodzinnej w centrum Rokietnicy. Ze względu na lokalizację SRI (położenie w pobliżu istniejącej zabudowy MW) przewiduje się, że oznaczałoby to konieczność wytyczenia zabudowy wielorodzinnej uzupełniającej, preferencyjnie w parterze z usługami. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U oraz w parterach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleń urządzona (ZP) i tereny przestrzeni publicznej (SP).

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m. Drogi mogą być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie powinna mieć mniej, niż trzy i nie więcej, niż cztery kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 15,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć mniej, niż dwie i więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 45%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 35%.

#### Profil 2 "Zwarta zabudowa"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten rozwijać będzie ideę zabudowy zwartej w centrum Rokietnicy. Byłoby to wówczas wprowadzenie wysokiej intensywności zabudowy niższej, stanowiącej zabudowę wielorodzinnej na wschód od SRI i obszaru centrum Rokietnicy w SRI Rokietnica Centrum – Północ. Wytycza się zatem obszar zabudowy jednorodzinnej

z usługami w parterze. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się zabudowę jednorodziną zwartą bez określania wielkości działek (MZ), przy czym zabudowa ta musi być realizowana w ciągach budynków stykających się ścianami szczytowymi tak, aby tworzyć pierzeje, a minimalna długość ciągu to pięć budynków (pięć działek),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U oraz w parterach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów może zieleń urządzona (ZP) i ważna przestrzeń publiczna (SP).

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m. Drogi mogą być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna mieć dokładnie trzy kondygnacje, wysokość nie mniejszą, niż 9,00m i nie wyższą, niż 12,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć więcej, niż dwie kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 10,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 40%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 35%.

### Profil 3 "Ośrodek usługowy"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten stanowić będzie kreację ośrodka usługowego usług pełniących rolę generatora przekształcającego Rokietnicę w miasteczko. Zakłada się możliwość realizacji szerokiego profilu usług. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się tereny zabudowy usługowej bez określania wielkości działek (U),
- przewiduje się tereny zabudowy administracyjnej i biurowej (UA),
- przewiduje się tereny zabudowy usług kultury bez określania wielkości działek (UL),
- przewiduje się tereny zabudowy usług służby zdrowia i opieki społecznej kultury bez określania wielkości działek (UM),

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m.

Wszystkie typy zabudowy usługowej nie powinny mieć więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 12,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich typów usług nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla wszystkich typów usług nie powinien być wyższy, niż 40%.

### **SRI – Rokietnica Centrum – Południe**

Składa się z terenów R-03XS

W SRI Rokietnica Centrum – Południe przewiduje się dwa odmienne profile funkcyjne. Określenie przeznaczenia SRI następuje w drodze podjęcia uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który to plan wskazuje jeden z profili funkcyjnych. Wybór jednego profilu eliminuje możliwość wskazywania całości lub części funkcji ujętych w innym profilu, jako funkcji uprawnionych na danym obszarze.

#### Profil 1 "Oś centralna"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten rozwijać będzie ideę zabudowy wielorodzinnej w centrum Rokietnicy. Ze względu na gabaryty SRI (niewielka szerokość) przewiduje się, że oznaczałoby to konieczność wytyczenia obudowy centralnej ulicy z minimum jednej strony zabudową wielorodzinną, w parterze z usługami. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- w północnej części SRI Rokietnica Centrum – Południe (szersza, północna część SRI), przewiduje się zabudowę wielorodzinną bez określania wielkości działek (MW),
- w południowej części SRI Rokietnica Centrum – Południe (węższa, południowa część SRI) przewiduje się zabudowę jednorodziną zwartą bez określania wielkości działek (MZ),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U oraz w parterach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Obowiązuje kształtowanie przestrzeni publicznej (plac, rynek, skwer; SP), przy czym w ramach każdego 5,00ha terenów zabudowy należy wyznaczać co najmniej jeden teren SP o wielkości nie mniejszej, niż 2000m<sup>2</sup>. Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów winna zieleń urządzona (ZP), zajmując nie mniej, niż 10% powierzchni omawianego obszaru. W powierzchnię tę nie można wliczać powierzchni wód otwartych. Istniejące wody otwarte należy chronić, nakazując ich ochronę.

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m. Drogi powinny być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne z preferencją dla ruchu pieszego. Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego do ruchu spowolnionego i dostępnego wariantowo:

- tylko dla służb gminnych i ratunkowych oraz dostaw do lokali usługowych,
- lub tylko dla służb gminnych i ratunkowych, mieszkańców obszaru oraz dostaw do lokali usługowych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna mieć dokładnie trzy kondygnacje, wysokość nie mniejszą, niż 9,00m i nie wyższą, niż 11,00m.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną nie powinna mieć mniej, niż trzy i nie więcej, niż pięć kondygnacji, zarazem nie więcej, niż 20,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć mniej, niż dwie i więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 15,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.



Zaleca się wprowadzanie dominant w ważnych punktach przestrzennych – z możliwością lokalnego zwiększenia wysokości ponad określone wyżej limity o 2,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 30%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być niższy, niż 25%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 45%.

#### Profil 2 "Zwarta zabudowa"

Podłoże sytuacyjne: Zakłada się, że profil ten rozwijać będzie ideę zabudowy zwartej w centrum Rokietnicy. Byłoby to wówczas wprowadzenie wysokiej intensywności zabudowy niższej, stanowiącej powiązanie osiedla wielorodzinnego na południe od SRI i obszaru centrum Rokietnicy w SRI Rokietnica Centrum – Północ. Wytacza się zatem obszar zabudowy jednorodzinnej z usługami w parterze. Będzie to obszar bezpośredniej krystalizacji centrum usługowo-mieszkaniowego. Intensywne wykorzystanie terenów jest korzystne, gdyż konsumuje zmniejszone zasoby terenów oraz racjonalizuje zużycie mediów – ma to szczególne uzasadnienie w przypadku centralnego – dla miejscowości Rokietnica – położenia. Nie ma konieczności chronologicznego następstwa między rozwiązaniami przestrzennymi poszczególnych SRI Rokietnica Centrum.

Przeznaczenie terenów:

- przewiduje się zabudowę jednorodziną zwartą bez określania wielkości działek (MZ), przy czym zabudowa ta musi być realizowana w ciągach budynków stykających się ścianami szczytowymi tak, aby tworzyć pierzeje, a minimalna długość ciągu to siedem budynków (siedem działek),
- w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej na wydzielanych w tym celu terenach U oraz w parterach zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

Towarzyszyć wymienionym przeznaczeniom terenów winna zieleń urządzona (ZP), zajmując nie mniej, niż 10% powierzchni omawianego obszaru. W powierzchnię tę nie można wliczać powierzchni wód otwartych. Istniejące wody otwarte należy chronić, nakazując ich ochronę. Można również realizować ważną przestrzeń publiczną (SP).

Drogi wewnętrzne powinny łączyć się z istniejącym układem drogowym poza SRI, przy czym minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie powinna być mniejsza, niż 10,00m.

Drogi powinny być traktowane jako ciągi pieszo-jezdne z preferencją dla ruchu pieszego. Dopuszcza się ograniczenie ruchu kołowego do ruchu spowolnionego i dostępnego wariantowo:

- tylko dla służb gminnych i ratunkowych oraz dostaw do lokali usługowych,
- lub tylko dla służb gminnych i ratunkowych, mieszkańców obszaru oraz dostaw do lokali usługowych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna mieć dokładnie trzy kondygnacje, wysokość nie mniejszą, niż 9,00m i nie wyższą, niż 12,00m.

Zabudowa usługowa może być wolno stojąca, nie powinna wówczas mieć mniej, niż dwie i więcej, niż trzy kondygnacje, zarazem nie więcej, niż 15,00m. Dopuszcza się wbudowanie usług w partery budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych.

Zaleca się wprowadzanie dominant w ważnych punktach przestrzennych – z możliwością lokalnego zwiększenia wysokości ponad określone wyżej limity o 2,00m.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinien być wyższy, niż 35%.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej nie powinien być wyższy, niż 35%.

## 2.20. Tereny przeznaczone na działalność inwestycyjną związaną jedynie z infrastrukturą

Wskazuje się tereny przeznaczone na działalność inwestycyjną związaną jedynie z infrastrukturą. Parametry przestrzenne należy dla nich ustalać w powiązaniu z ich przeznaczeniem podstawowym i specyfiką lokalizacji w oparciu o zapisy Studium określone w części III, rozdziale 5. Do terenów tych należą:

- 1) **W** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 2) **K** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń odprowadzania ścieków,
- 3) **EE** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych,
- 4) **EG** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury – urządzeń gazowniczych,
- 5) **IF** – co należy rozumieć jako teren z prawem zabudowy na cele infrastruktury technicznej,

a ponadto w odniesieniu do terenów komunikacji oraz komunikacji i transportu drogowego

- 6) **KX** – co należy rozumieć jako teren ruchu pieszego lub teren ciągów pieszych,
- 7) **KK** – co należy rozumieć jako teren infrastruktury kolejowej,
- 8) **KDGP** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie GP,
- 9) **KDG** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie G,
- 10) **KDZ** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z,
- 11) **KDL** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie L,
- 12) **KDD** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie D,
- 13) **KDW** – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi wewnętrznej.

Zarówno profil przeznaczenia, jak i parametry dozwolone zagospodarowania wskazano w rozdziale 5.

## 2.21. Tereny nie przeznaczone na działalność inwestycyjną

Wskazuje się tereny nie przeznaczone na działalność inwestycyjną, dla których parametry przestrzenne należy ustalać w powiązaniu z ich przeznaczeniem podstawowym i specyfiką lokalizacji. Do terenów tych należą:

- 1) **ZP** – co należy rozumieć jako teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią,
- 2) **ZD** – co należy rozumieć jako teren ogrodów działkowych, zieleni przydomowej, to jest terenów zielonych o specyficznym charakterze, które można wiązać w kompleksy zieleni i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **ZB** – co należy rozumieć jako teren zieleni nieurządzonej,
- 4) **R** – co należy rozumieć jako teren rolniczy o dowolnym przeznaczeniu, z zakazem zabudowy,
- 5) **RP** – co należy rozumieć jako teren upraw polowych, w Studium występujące jako RP1, RP2, RP3 i RP4,
- 6) **RO** – co należy rozumieć jako teren upraw ogrodniczych, występujący jedynie w powiązaniu z innymi objaśnieniami,
- 7) **RI** – co należy rozumieć jako teren urządzeń polowych obsługujących uprawy polowe, w tym urządzenia melioracyjne,
- 8) **RU** – co należy rozumieć jako teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,

Dla terenów ZP określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%,

Dla terenów ZP określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > chodników,
- > dróg rowerowych,
- > elementów miejskiego lub gminnego systemu informacji przestrzennej,
- > obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia parkowego wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, nieogrzewane, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki,
- > urządzeń i wyposażenia powyższych,
- > wewnętrznych dróg serwisowych służących jedynie do technicznej obsługi terenów ZP lub przyległych terenów infrastruktury, lecz nie przyległych terenów zabudowy,
- > sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Dla terenów ZP określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy nie będącej zabudową gospodarczą lub ogólnodostępną,
- > przekraczania intensywności zabudowy na tych terenach powyżej 10%.

Dla terenów ZD określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 55%,

Dla terenów ZD określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > chodników,
- > dróg rowerowych,
- > obiektów budowlanych stanowiących altany lub budynki gospodarczo-użytkowe o charakterze niemieszkalnym, nie przekraczających swoją powierzchnią zabudowy wielkości 45m<sup>2</sup>, jedynie jednokondygnacyjnych o wysokości nie wyższej, niż 5,50m,
- > obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia parkowego wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, nieogrzewane, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki,
- > urządzeń i wyposażenia powyższych,
- > wewnętrznych dróg serwisowych służących jedynie do technicznej obsługi terenów ZD lub przyległych terenów infrastruktury, lecz nie przyległych terenów zabudowy,
- > sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Dla terenów ZD określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy nie będącej zabudową gospodarczo-użytkową, o jakiej mowa w dopuszczeniach,
- > przekraczania intensywności zabudowy na tych terenach powyżej 10%.

Dla terenów ZB określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%,

Dla terenów ZB określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > chodników,
- > dróg rowerowych,
- > wewnętrznych dróg serwisowych służących jedynie do technicznej obsługi terenów ZN lub przyległych terenów infrastruktury, lecz nie przyległych terenów zabudowy,
- > sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Dla terenów ZB określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy nie będącej zabudową związaną z ciągami infrastruktury,
- > afiszów reklamowych.

Dla terenów R określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%,

Dla terenów R określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > wewnętrznych dróg służących dojazdowi do pól uprawnych – dróg nieutwardzonych,

Dla terenów R określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy,
- > afiszów reklamowych.

Dla terenów RP, to jest wszystkich jego typów RP1, RP2, RP3 i RP4 określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%,

Dla terenów RP, to jest wszystkich jego typów RP1, RP2, RP3 i RP4 określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > wewnętrznych dróg służących dojazdowi do pól uprawnych – dróg nieutwardzonych,
- > zabudowy siedliskowej na terenach RP1 w przypadku spełnienia uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych,
- > sieci infrastruktury na terenach RP1 służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Dla terenów RP, to jest wszystkich jego typów RP1, RP2, RP3 i RP4 określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy, z wyłączeniem RP1, na których to terenach wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20%,
- > afiszów reklamowych.

Dla terenów RO określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającego prowadzenie działalności ogrodniczej, w tym w szczególności realizacji szklarni – minimum 30%,

Dla terenów RO określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > wewnętrznych dróg służących dojazdowi do obiektów służących produkcji ogrodniczej,
- > zabudowy obiektami służącymi jedynie produkcji ogrodniczej – takimi, jak np. szklarnie,
- > sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Dla terenów RO określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy innej niż wymieniona w dopuszczeniach.

Dla terenów RI określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na nakazie realizacji:

- > wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%,

Dla terenów RI określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na dopuszczeniu realizacji:

- > wewnętrznych dróg służących dojazdom do ciągów melioracyjnych – dostęp techniczny,

Dla terenów RI określa się parametry zagospodarowania terenu polegające na zakazie realizacji:

- > zabudowy,
- > afiszów reklamowych.

Dla terenów RU parametry zagospodarowania określono w Studium.

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

#### **3.1. Problematyka ochrony środowiska i jego zasobów – zagadnienia ogólne**

Studium precyzuje kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, systematyzując pola ochrony na ochronę związaną z komponentami środowiskowymi, ochronę składników przyrodniczych, ochronę krajobrazu kulturowego i ochronę terenów uzdrowiskowych.

Regulacje planistyczne muszą sankcjonować obowiązujący na terenie Gminy, zgodnie z odnośnymi przepisami odrębnymi, zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest zlokalizowane, związaną z realizacją przedsięwzięcia lub prowadzoną na obszarze danej nieruchomości działalnością. Należy tu też uwzględnić fakt, że zapis ten rozpatrywać trzeba w powiązaniu z dopuszczalnymi profilami funkcjonalnymi – generowanie uciążliwości na danej nieruchomości musi być pierwotnie dopuszczone administracyjnie – przez planowanie miejscowe lub decyzje. Podkreślić także trzeba, że ochrona środowiska restrykcyjnie traktuje zarówno nieruchome lokalizacje związane z generowaniem uciążliwości, jak i urządzenia i elementy ruchome, które takie uciążliwości mogą powodować.

W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta zanikła poza nieruchomością, na której obiekt lub urządzenia są zlokalizowane, względnie wyeliminowania uciążliwości bez przenoszenia urządzenia lub innego źródła uciążliwości. Zapis ten odnosi się w szczególności do procesów technologicznych i działalności prowadzonej na danej nieruchomości w przypadku rozszerzenia, zmiany lub innej ich modyfikacji.

### 3.2. Ochrona środowiska i jego zasobów

Zgodnie z przepisami odrębnymi, polityka związana z ochroną środowiska wiąże się ze szczegółowym potraktowaniem poszczególnych jego komponentów i dostosowaniu formuł ochronnych do specyfiki danego komponentu.

#### **Regulacje związane z ochroną powietrza muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i formowania ich gabarytów w taki sposób, by wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych niezurbanizowanych, to jest np. w obrębie wnętrz krajobrazowych, by nie powodowały zakłóceń w naturalnych procesach przyrodniczych,
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych i formowania ich gabarytów w taki sposób, by wpływały negatywnie na naturalny przepływ powietrza na obszarach otwartych zurbanizowanych, to jest w obrębie placów, dziedzińców, podwórz i innych przestrzeni otwartych, a w szczególności by nie powodowały gromadzenia się w tych miejscach substancji mogących mieć szkodliwy wpływ na zdrowie i życie ludzi, a także nie powodowały ciągłego lub czasowego naruszenia norm higieniczno-sanitarnych, określanych odrębnymi przepisami,
- nakaz zapewnienia ograniczenia emisji pochodzących z urządzeń lokalizowanych na obszarze Gminy w taki sposób, by emisje te nie przekraczały wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu, dla urządzeń o mocy przekraczającej 1MW,
- nakaz wprowadzania rozwiązań w zakresie urządzeń i instalacji funkcjonujących na terenie Gminy, wpływających na poziom emisji, które preferują stosowanie układów niskoemisyjnych, w tym stosowanie paliw niskoemisyjnych, a także układów opierających się na wykorzystaniu energii odnawialnych,
- nakaz uwzględniania uwarunkowań wysokiego wskaźnika intensywności zabudowy w realizacji zagospodarowania związanego w wyprowadzaniem z budynków zużytego powietrza wentylacyjnego lub technologicznego, by nie powodowało ono rozprzestrzeniania dymu, pyłu, spalin, wyziewów technologicznych stanowiących uciążliwość w szczególności na działkach sąsiednich w kontekście przeważającego układu wiatrów na danym obszarze,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć generujących szczególnie silne stężenia zapachowe w odległości bliższej, niż 100,00m od granic zabudowy mieszkaniowej, względnie mieszanej z udziałem zabudowy mieszkaniowej,
- zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych do ogrzewania budynków.

#### **Regulacje związane z ochroną wód muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz wykonywania studni i ujęć wód podziemnych, nie będących częścią ogólnogminnego systemu zaopatrzenia w wodę,
- zakaz kształtowania zagospodarowania w taki sposób, aby z obszarów zainwestowanych, w tym w szczególności z obszarów utwardzonych lub obszarów zabudowanych odprowadzać powierzchniowo wody opadowe do stawów, rzek, strumieni, cieków, jeśli nie będą to wody podczyszczone oraz odprowadzanie wód podczyszczonych nie będzie poprzedzone pozwoleniem wodnoprawnym, z wyłączeniem (z zakazu) obszarów będących przestrzeniami publicznymi, stanowiących zasoby zieleni miejskiej, parków, skwerów, o ile nie służą one komunikacji i transportowi drogowemu,
- zakaz realizacji przedsięwzięć trwale naruszających układ hydrologiczny i hydrograficzny na terenie Gminy, a także realizowanych na obszarze Gminy, lecz skutkujących takim naruszeniem poza jej granicami.

Dopuszcza się realizację obiektów poprawiających stosunki wodne, w tym również warunkowo poprzez powiększanie terenów stawów, przy czym działania takie muszą być poprzedzone bilansem wodnym terenu dla którego zamierzenie

takie ma być zrealizowane, a ponadto uzgodnione z organem odpowiedzialnym za monitorowanie środowiska na terenach chronionych.

**Regulacje związane z ochroną powierzchni ziemi muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi,
- zakaz ingerencji w konfigurację terenu niezgodną z przeznaczeniem terenu, w tym w szczególności zmianę układu fizjograficznego, zmianę rzędnych terenu z tolerancją 0,50m, zmianę kierunku spływu wód opadowych na powierzchniach nie przeznaczonych do utwardzenia lub zabudowy,
- zakaz usuwania wierzchniej warstwy gleby zawierającej materię organiczną, o ile działanie takie nie wynika z wydanej prawomocnej decyzji administracyjnej służącej inwestycji zgodnej z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- zakaz wprowadzania przedsięwzięć trwale naruszających warunki gruntowe i gruntowo-wodne, a w szczególności przedsięwzięć, których skutkiem może być samoczynne pionowe lub poziome przemieszczenie gruntów,
- nakaz, by ochrona powierzchni ziemi w miejscach gromadzenia odpadów uniemożliwiała przenikanie substancji szkodliwych lub ulegających degradacji do gruntu,
- zakaz eksploatacji złóż kopalin (z wyjątkiem dotychczasowej eksploatacji złoża torfu przez Zakład Górniczy Kobylniki Małe, realizujący wydobycie torfu na podstawie udzielonej koncesji, pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu).

**Regulacje związane z ochroną środowiska przed innymi rodzajami szkodliwych wpływami działalności człowieka muszą obejmować następujące restrykcje:**

- ochrony środowiska przed promieniowaniem nie reguluje się szczegółowo w związku z zakazem wprowadzania przedsięwzięć, których skutkiem byłoby rozmieszczenie na terenie Gminy źródeł promieniowania; w tym względzie przywołuje się ustalenia definiowane przez przepisy odrębne,
- zakaz lokalizowania jakichkolwiek przedsięwzięć związanych z gromadzeniem odpadów, w tym odpadów stałych organicznych, odpadów związanych z działalnością usługową, techniczno-produkcyjną, a także odpadów będących skutkiem prowadzonej działalności gospodarczej takich jak gruz, złom,
- zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na gromadzeniu poza pomieszczeniami zamkniętymi w budynkach odpadów sklasyfikowanych jako niebezpieczne.

**Regulacje związane z ochroną przed hałasem muszą obejmować następujące restrykcje:**

- nakaz stosowania rozwiązań zagospodarowania przestrzennego, zmierzających do redukcji poziomów hałasu w obszarach przyległych w taki sposób, by na terenach objętych ochroną przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku osiągnąć określone w tych przepisach wartości poprzez obowiązek należytego ukształtowania zagospodarowania na obszarze opracowania, w szczególności przy pomocy osłon i ścian akustycznych.
- nakaz, by lokalizacja osłon i ścian akustycznych, o których mowa wyżej, spełniała wymogi warunków technicznych i odległości od granic nieruchomości określanych w przepisach techniczno-budowlanych,
- nakazuje się dla obszarów przyległych do drogi krajowej S-11, dla której raport oddziaływania na środowisko zakładał potencjalne występowanie uciążliwości wynikających z hałasu i drgań w obszarze do 145,0m od pasa drogi, stosowanie rozwiązań ochrony związanej z emisjami w taki sposób aby spełnione były wymagania określone w przepisach odrębnych jednocześnie z uwzględnieniem postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (nr RDOŚ-30-OO.II-66190-36/09/ek z dnia 20 lipca 2009 roku) dotyczącego uzgodnienia warunków realizacji

przedsięwzięcia polegającego na budowie zachodniej obwodnicy miasta Poznania w ciągu drogi krajowej nr S-11, na odcinku Złotkowo – autostrada A2 i w ciągu drogi krajowej S5 w rejonie węzła „Głuchowo” autostrady A2, etap IIA – S11 od węzła „Złotkowo” w km 0+000,00 do węzła „Rokietnica” w km 7+740,00 o łącznej długości 7,74 km określającego szczegółowo środki jakie należy zastosować w celu zachowania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej, przy czym docelowo dopuszcza się jedynie występowanie natężeń hałasu przewyższających dopuszczalne normy podane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 roku Nr 120, poz. 826) jedynie na terenie eksploatowanym przez zarządcę drogi określonym w tekście i na rysunku studium jako teren inwestycyjny drogi krajowej. Jednocześnie należy uwzględnić działania wskazane w rozdziale 5.2 Studium.

- nakaz wyznaczenia obszaru ochronnego dla zabudowy zgodnie z zapisami zawartymi w ustawie o drogach publicznych,
- nakaz oznaczania terenów według zapisów art. 114, ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska w taki sposób, że:
  - 1) tereny **MJ, MN, MV, MZ, MW** są obszarami zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1a ustawy – Prawo ochrony środowiska, przy czym w odniesieniu do rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ma tu zastosowanie pojęcie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MJ, MV, MN) lub wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MZ, MW),
  - 2) tereny **UM** są obszarami zabudowy budynków szpitalnych i domów opieki społecznej w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1b ustawy – Prawo ochrony środowiska,
  - 3) tereny **UN** są obszarami zabudowy budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1c ustawy – Prawo ochrony środowiska,
  - 4) tereny przeznaczone na cele uzdrowiskowe w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1d ustawy – Prawo ochrony środowiska - **nie występują**,
  - 5) tereny **US, UT** są obszarami rekreacyjno-wypoczynkowymi w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1e ustawy – Prawo ochrony środowiska,
  - 6) tereny **MN/U, MW/U, MN/MW/U itp.** są obszarami zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu art. 113, ust. 2, pkt. 1f ustawy – Prawo ochrony środowiska,

**Regulacje związane z ochroną przed polami elektromagnetycznymi muszą obejmować następujące restrykcje:**

- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w bezpośrednim pobliżu linii elektroenergetycznych, to jest w odległościach określonych w przepisach odrębnych, w szczególności według wskazań określonych w Studium w punkcie III.5.15.4.
- zakaz lokalizowania obiektów infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej, nie będących inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, wytwarzającej pole elektromagnetyczne w odległościach bliższych niż dozwolone w przepisach odrębnych, a w szczególności bliższych niż 15,0m od pomieszczeń na pobyt stały ludzi lub mieszkań.
- zakaz lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych w całości lub części na funkcję mieszkaniową względnie posiadających pomieszczenia na pobyt stały w odległościach bliższych niż dozwolone w przepisach odrębnych od obiektów infrastruktury wytwarzających pole elektromagnetyczne lub mikrofalowe.
- nakaz stosowania przepisów ochronnych przed polem elektromagnetycznym do wszystkich pozostałych instalacji, urządzeń i obiektów, wytwarzających takie pole.
- zakaz lokalizowania stacji telekomunikacyjnych, nie będących inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych, generujących jakiegokolwiek pole elektromagnetyczne lub mikrofalowe w odległości bliższej niż 50,00m od terenów z dopuszczoną dowolną formą zabudowy mieszkaniowej.



Ponadto, na rysunku Studium przedstawiono tereny wyznaczone w opracowaniu ekofizjograficznym jako obszary o największym kapitale przyrodniczym nie predysponującym do zainwestowania. Należy uwzględnić ich funkcjonowanie w relacji ochrony składników środowiska. Dla terenów tych mogą występować ograniczenia zainwestowania. Należy jednak podkreślić, iż tereny te nie posiadają jednoznacznie określonych granic, a jedynie przedstawiają orientacyjną ich lokalizację. Tereny te nie oznaczają zakazów zabudowy.

### 3.3. Ochrona przyrody

Najwyższą formą ochrony na terenie gminy Rokietnica jest obszar Natura 2000 czyli obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Samicy PLB300013, wyznaczony na podstawie Dyrektywy „Ptasiej” 79/409/EWG. Obszar ten w dużej części pokrywa się Pawłowicko-Soboockim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Zagrożenia dla tego obszaru które trzeba minimalizować są związane z zaniechaniem dotychczasowego użytkowania rolniczego, intensyfikacją gospodarki stawowej (usuwanie roślinności z brzegów i toni stawów, zmiana tradycyjnego rytmu napełniania stawów, usuwanie krzewów i drzew z brzegów, budowa nowych stawów) jak również z niedostosowaniem do biologii ptaków terminów prowadzenia zabiegów. Regulacje związane z tym terenem muszą obejmować wszelkie restrykcje prawne wyznaczone dla obszaru Natura 2000 oraz Pawłowicko-Soboockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przez obszar Natura 2000 przebiega projektowana droga krajowa nr S-11, dla której to wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu postanowienie (nr RDOŚ-30-OO.II-66190-36/09/ek z dnia 20 lipca 2009 roku) dotyczące uzgodnienia warunków realizacji tego przedsięwzięcia (tj. przedsięwzięcia polegającego na budowie zachodniej obwodnicy miasta Poznania w ciągu drogi krajowej nr S-11, na odcinku Złotkowo – autostrada A2 i w ciągu drogi krajowej S5 w rejonie węzła „Głuchowo” autostrady A2, etap IIA – S11 od węzła „Złotkowo” w km 0+000,00 do węzła „Rokietnica” w km 7+740,00 o łącznej długości 7,74 km) przedstawia rozwiązania minimalizujące niekorzystny wpływ tej inwestycji, dzięki którym to, po ich zastosowaniu nie będzie ona znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

Zgodnie z powyższym w celu wykluczenia znaczącego wpływu przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, w tym zgodnie z postanowieniem RDOŚ należy uwzględnić głównie takie elementy przy realizacji przedsięwzięcia jak:

- budowę ekranów akustycznych w celu zachowania akustycznych standardów jakości środowiska,
- obsadzenie zadrzewieniami nasypów na początku i końcu estakady przebiegającej nad rzeką Samicą Kierską. Kliny zadrzewień obsadzić mieszaną roślinnością łągową – na stoku doliny wiązy, jesiony i kaliny koralowe, bliżej rzeki Samicy Kierskiej wierzby, olsze i czeremcha pospolita. Tereny pod estakadą zachować w stanie naturalnym,
- na estakadzie i nasypie po obydwu stronach drogi zainstalować ekrany tłumiące hałas o wysokości 4m,
- wykonać dwa przejścia dolne dla dużych zwierząt w ciągu doliny Samicy Kierskiej,
- na obrzeżach drogi (w obszarze jej biologicznej obudowy) wprowadzić szerokie, pasowe układy zieleni oraz wykonać skupienia zieleni przy rozjazdach dróg i przepustach – kliny zwężające się wraz z odległością od węzłów.

Szczególną ochroną należy także objąć tereny położone w ciągu biegu doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, ustanawiając na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) Mrowiński Obszar Chronionego Krajobrazu. Wskazane jest dla tego terenu sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które poprzez stosowne zapisy w należyтым stopniu zabezpieczą te cenne tereny.

Szczegółowy obszar ochrony tych terenów, w tym obszarów dla których wyznacza się sporządzenie miejscowych planów został określony w części graficznej studium.

Spośród indywidualnych form ochrony przyrody w gminie Rokietnica należy wymienić dwa pomniki przyrody. Jeden z nich to pojedyncze drzewo a drugi stanowi grupa drzew znajdująca się w zabytkowym parku z Przybrodzie. Dodatkowo wyjątkowo cennymi obiektami, których walor predestynuje je do roli pomników przyrody, należy dąb w parku krajobrazowym w Cerekwicy, robinia przy kościele w Cerkwicy, topole w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, dęby w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, lipy w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, aleja dębowa w Przybrodzie oraz drzewiaste okazy głogów przy torach kolejowych w Przybrodzie.

Rokietnica jako Gmina cechuje się występowaniem cennych alei wierzbowych, których walory predysponują do objęcia ich ochroną. Są to m.in. aleje w:

- Napachaniu, przy ul. Starzyńskiej,
- Rokietnicy, przy Trakcie Napoleońskim, pomiędzy ul. Szkolną a ul. Akacją,
- Kobylnikach, przy ul. Szkolnej,
- Pawłowicach, głównie w północnej części, przy ul. Poznańskiej,
- Kiekrzu, pomiędzy linią kolejową Poznań-Szczecin, a jeziorem Kierskim Małym,
- Starzynach, przy ul. Poznańskiej.

Na terenie Gminy znajduje się wydzielony obszar planowanego Parku Botanicznego. Ochrona tego obszaru definiowana jest przez zapisy szczegółowe niniejszego Studium odnoszone do konkretnych terenów inwestycyjnych. Ponadto w odniesieniu do wszystkich terenów oznaczonych na rysunku Studium należy stosować następujące regulacje:

- zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych na terenach nie przeznaczonych na inwestycje, w tym zakaz realizacji zabudowy siedliskowej na terenach rolniczych,
- zakaz grodzenia terenów rolniczych,
- zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym zakaz wykonywania zbiorników wodnych, zmiany przebiegu cieków itp., bez uprzedniego uzyskania zgody Gminy, przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także pozwolenia wodno-prawnego,
- rekomendacja sadzenia zieleni gatunkowo rodzimej charakterystycznej dla terenów Wielkopolski – rejonu Poznania,
- rekomendacja prowadzenia działalności rolniczej na terenach pozostających w użytkowaniu rolniczym z użyciem naturalnych środków hodowli roślin – rekomendacja prowadzenia tzw. upraw ekologicznych.

### 3.4. Krajobraz kulturowy

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na obiektach nieruchomych, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego Gminy. Na środowisko kulturowe Gminy składają się – w kontekście powyższego – następujące składniki:

- obiekty architektury sakralnej tu przede wszystkim najstarszy z zachowanych kościołów – kościół w Sobocie z XVI wieku, posiadający też XVIII-wieczną dzwonnice, kościół parafialny z XIX wieku w Cerekwicy posiadający chrzcielnicę z 1537 roku oraz pochodzący z początku XX wieku kościół w Żydowie z XVIII-wiecznym dzwonem,
- obiekty rezydencyjne, dwory szlacheckie, tu należy wymienić zespół pałacowo-parkowy w Napachaniu, z dzisiejszą jego postacią z końca XIX wieku, obiekty składające się na kompleks w Rokietnicy, pochodzące z

przełomu XIX/XX wieku, pochodzący z początku XX wieku zespół zabudowań w Żydowie, majątek cerekwicki z drugiej połowy XIX wieku, zespół w Mrowinie z początku XX wieku czy pałac i park w Przybrodzie,

- obiekty inwentarskie, w tym wiatrak holenderski w Rogierówku, czy obecnie w bardzo złym stanie wiatrak w Mrowinie,

Szczegółowo omówiono zagadnienie w rozdziale 4. We wskazanym rozdziale omówiono również zalecenia i zasady kształtowania zapisów związanych z definiowaniem krajobrazu kulturowego.

### **3.5. Obszary uzdrowiskowe**

Na terenie Gminy nie występują obszary uzdrowiskowe, które generowałyby konieczność kształtowania mechanizmów planistycznych wprowadzających restrykcje określone w przepisach odrębnych dotyczących uzdrowisk.

## **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **4.1. Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego – zagadnienia ogólne**

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na obiektach nieruchomości, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego Gminy. Na środowisko kulturowe Gminy składają się – w kontekście powyższego – następujące składniki:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki nie wpisane do rejestru zabytków, lecz figurujące w ewidencji konserwatorskiej,
- obiekty nie figurujące w ewidencji konserwatorskiej, których ochronę nakazuje się w ramach ustaleń planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty podlegające ochronie wskazano w II części Studium – Uwarunkowania. W części tej wymieniono również obiekty pozostające w ewidencji konserwatorskiej. Pośród obiektów tych (obiekty nieruchome oraz zabytki archeologiczne) występują następujące wymieniane w przepisach odrębnych kategorie zabytków:

- zespoły budowlane i budowlano-parkowe,
- dzieła architektury i budownictwa,
- obiekty techniki,
- cmentarze,
- parki,
- pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- cmentarzyska.

Środowisko kulturowe Gminy wymaga ochrony rozszerzonej w stosunku do wynikającej jedynie z zasad ochrony nakładanych przepisami odrębnymi. Respektowanie następujących zasad jest podstawą działań w odniesieniu do zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ściślejszej ochronie podlegają obiekty figurujące w rejestrze zabytków, przy czym wszelkie działania dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, przez ścisłą ochronę należy rozumieć w przypadku obiektów kubaturowych zakaz modyfikowania kubatury, zakaz modyfikowania geometrii dachów, nakaz stosowania rozwiązań zachowujących w przypadku ingerencji o cechach remontu, modernizacji lub adaptacji charakter obiektu zabytkowego także w kwestii materiałowej, nakaz zachowania cennych detali architektonicznych, przy czym z powyższych wyłącza się sytuacje, w których zmiany wynikać będą ze stanowiska konserwatora zabytków,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w rejestrze zabytków, lecz figurujące w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania ingerencyjne (modyfikacje wszelkiego rodzaju) dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej,
- ochronie podlegają obiekty nie figurujące w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania związane z integralnością tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej; w kontekście powyższego za integralność obiektu należy uznać następujące cechy dla budynku: wysokość, ilość kondygnacji, forma i geometria dachu, układ (obrys) rzutu, użyte materiały elewacyjne, cenne detale architektoniczno-budowlane; w odniesieniu do parków: układ kompozycyjny zieleni, dobór gatunkowy, rodzaj i forma małej architektury.

Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej musi być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu. W szczególności wyznacza się następujące zasady ogólne:

- w parkach zabrania się wydziałania nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju budynków gospodarczych oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej
- lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrz, muszą uzyskać zgodę Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, stanowisk archeologicznych, cmentarzy itp. na terenie Gminy winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

Z uwagi na ochronę pradziejowych i historycznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytków archeologicznych i ich stref ochrony ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie zabytkowych parków i cmentarzy dla inwestycji wymagających prac ziemnych należy uzyskać stanowisko konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia nadzoru archeologicznego i w przypadku decyzji konserwatora zabytków o konieczności prowadzenia prac archeologicznych uwzględnić obowiązek uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne wyprzedzająco w stosunku do uzyskania pozwolenia na budowę. Wszelkie prace na tych stanowiskach wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

## 4.2. Obiekty objęte ochroną w obecnym stanie prawnym

Studium wskazuje konieczność ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wskazanych w rejestrach zabytków i ewidencji konserwatorskiej w II części Studium – Uwarunkowania, rozdział 5. Do ochrony tych obiektów zastosowanie mają zasady określone w podrozdziale 4.1. oraz przepisach odrębnych.

W ramach ustaleń szczegółowych dotyczących ochrony obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ustala się – z uwzględnieniem zasad zapisanych w podrozdziale 4.1. jako nadrzędnych – w szczególności obowiązek:

- zachowywania oryginalnej formy budynku, w tym w szczególności konfiguracji jego kubatury,
- zachowywania oryginalnej formy geometrii dachu, z zakazem jej deformowania przez wprowadzanie lub rozbudowę kafrów, okien połaciowych, z wyłączeniem sytuacji, w której wprowadzenie takich modyfikacji wynika z zastosowania przepisów techniczno-budowlanych,
- zachowywania oryginalnego materiału połaci dachu, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu dachówki, takich samych akcesoriów, takiej samej wielkości cegły dla elementów widocznych na połaci dachu, takich samych materiałów oraz przekrojów więźby dachowej, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka karpiówka, należy zastosować także dachówkę ceramiczną w analogicznym układzie (koronka lub łuska; niedopuszczalne jest zastosowanie dachówki cementowej),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka esówka, należy zastosować także taką dachówkę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie dachówki cementowej),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była ceramiczna dachówka mniszka, należy zastosować także taką dachówkę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie dachówki cementowej),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem był gont, należy zastosować taki rodzaj pokrycia z tolerancją wielkości elementów gontu do +5cm,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była strzecha, należy zastosować taki rodzaj pokrycia z tolerancją grubości do +5cm,
  - > gdy w toku prac modernizacyjnych zmieniono oryginalne pokrycie na pokrycie nowsze, nie licujące z dawnym charakterem chronionego obiektu, każda ingerencja modernizacyjna lub adaptacyjna (z wyłączeniem remontu) musi skutkować wprowadzaniem pokrycia oryginalnego,
  - > zakazuje się stosowania pokryć z blachy dachówkopodobnej, blachy falistej lub trapezowej, gontu bitumicznego, membrany, a także papy, o ile papa nie była wykazana jako oryginalny materiał pokrycia dachu,
- zachowywania oryginalnego materiału elewacji, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu wykończenia i uwarstwienia zewnętrznego elewacji, takich samych akcesoriów, takiej samej wielkości cegły dla elementów widocznych na elewacji, detali zgodnych z charakterem architektonicznym obiektów, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):

- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna traktowana jako lico wykończone, należy zastosować także cegłę ceramiczną (niedopuszczalne jest zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna i występowały w niej detale architektoniczne, w szczególności takie jak nadproża, wieńce, szczyty, obramienia otworów, obowiązuje nakaz ich zachowania w stanie niezakrytym,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji był układ szachulcowy widoczny, należy zastosować odpowiednią, zgodną z oryginalnym rysunkiem ścian kombinację drewna konstrukcyjnego i wypełnienia (niedopuszczalne jest stosowanie łąt drewnianych układanych na warstwie ociepleniowej jako imitacji zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była ściana tynkowana, należy zastosować tynk dostosowany do specyfiki ściany, z zachowaniem detali architektonicznych, w szczególności sztukaterii i elementów porządkujących elewację (pilastry, kolumny), zgodną z oryginalnym rysunkiem ścian o dostosowanym kolorze,
- > gdy występują cenne detale kamienne takie, jak cokół, nadproża lub inne analogiczne, muszą być one zachowane i eksponowane lub wykonane w analogicznym kształcie i także z kamienia,
- > gdy występują cenne detale ślusarskie, muszą być one wykonane w analogicznej technologii i z analogicznego materiału,
- > obowiązuje nakaz zachowywania rytmu i uporządkowania elewacji zgodny z oryginalnym charakterem obiektu.

W ramach ustaleń szczegółowych dotyczących ochrony obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru zabytków, lecz figurujących w ewidencji konserwatorskiej ustala się – z uwzględnieniem zasad zapisanych w podrozdziale 4.1. jako nadrzędnych – w szczególności obowiązek:

- zachowywania oryginalnej formy budynku, w tym w szczególności konfiguracji jego kubatury,
- zachowywania oryginalnej formy geometrii dachu, z zakazem jej deformowania przez wprowadzanie lub rozbudowę kafrów, z wyłączeniem sytuacji, w której wprowadzenie takich modyfikacji wynika z zastosowania przepisów techniczno-budowlanych,
- zachowywania oryginalnego materiału połączy dachu, przy czym obowiązuje dobór dokładnego materiału i jego szczegółowo dostosowanego rodzaju w przypadku ingerencji; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu dachówki, takich samych akcesoriów, analogicznych kolorów do oryginalnej kolorystyki (o ile daje się taką ustalić):
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka karpiówka, należy zastosować także dachówkę karpiówkę w analogicznym układzie (koronka lub łuska),
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka esówka, należy zastosować także taką dachówkę,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem była dachówka mniszka, należy zastosować także taką dachówkę,
  - > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem był gont, należy zastosować taki rodzaj pokrycia,
  - > zakazuje się stosowania pokryć z blachy dachówkopodobnej, blachy falistej lub trapezowej, gontu bitumicznego, a także membrany i papy w przypadku dachów stromych,

- zachowywania oryginalnego materiału elewacji, przy czym w przypadku ingerencji obowiązuje dobór analogicznego materiału; należy przez to rozumieć między innymi konieczność zastosowania w szczególności dokładnie takiego samego typu wykończenia zewnętrznego elewacji, takich samych akcesoriów, detali zgodnych z charakterem architektonicznym obiektów, analogicznych kolorów:

- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna traktowana jako lico wykończone, należy zastosować także cegłę ceramiczną (nie dopuszczalne jest zatem zastosowanie bloczków, cegieł z innego materiału) o dostosowanym kolorze,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była cegła ceramiczna i występowały w niej detale architektoniczne, w szczególności takie jak nadproża, wieńce, szczyty, obramienia otworów, obowiązuje nakaz ich zachowania w stanie niezakrytym,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji był układ szachulcowy widoczny, należy zastosować odpowiednią, zgodną z odwzorowaniem oryginalnego rysunku ścian z drewna konstrukcyjnego i wypełnienia,
- > gdy oryginalnym zastosowanym rozwiązaniem elewacji była ściana tynkowana, należy zastosować tynk dostosowany do specyfiki ściany, z zachowaniem detali architektonicznych, w szczególności sztukaterii i elementów porządkujących elewacje (pilastry, kolumny), o dostosowanym kolorze,
- > gdy występują cenne detale kamienne takie, jak cokół, nadproża lub inne analogiczne, muszą być one zachowane i pozostać eksponowane,
- > obowiązuje nakaz zachowywania rytmu i uporządkowania elewacji zgodny z oryginalnym charakterem obiektu,

#### **4.3. Obiekty, które należy objąć ochroną w ramach regulacji planistycznych**

Studium postuluje kierunki działań ochronnych dotyczących dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wykraczających poza dotychczasowe, niewystarczające formy ochrony. W szczególności jest to związane z gwałtowną i spontaniczną, nie podporządkowaną zasadom ładu przestrzennego tendencjom inwestycyjnym, zarówno rozgrywającym się na terenach dotąd niezabudowanych, jak i na terenach zurbanizowanych w postaci uzupełnień dotychczasowej tkanki.

W szczególności Studium wprowadza ochronę odnoszącą się do następujących kategorii zabytków: układy (quasi-)urbanistyczne, układy ruralistyczne, zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa.

W regulacjach planistycznych, a także w polityce przestrzennej Gminy należy uwzględnić potrzeby wynikające z ochrony następujących układów przestrzennych, które stanowią o tożsamości przestrzennej poszczególnych jednostek osadniczych:

- układ centralny rdzenia osadniczego miejscowości Krzyszkowo składający się z terenów S-01MN/U, S-02MN/U, S-03MN/U oraz S-01UL/MZ, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Krzyszkowo,
- układ centralny rdzenia osadniczego miejscowości Napachanie składający się z terenów N-01MN/U, N-02MN/U oraz N-03MN/U, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Napachanie,
- układ centralny rdzenia osadniczego miejscowości Mrowino składający się z terenów M-08MN, M-03MN/U, M-02UN oraz M-01UA, a także pasa o szerokości 50,00m od ulicy Szkolnej na terenie M-02MN/U, pasa o szerokości

50,00m od ulicy Poznańskiej na terenie M-01MN i na terenie M-01MN/U, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Mrowino,

- układ wewnętrzny rdzenia osadniczego miejscowości Rokietnica składający się z terenów R-01MN/U, R-08MN/U, R-01MW/ZP, R-01UA oraz R-01UM, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Rokietnica Dworzec,

- układ centralny rdzenia osadniczego miejscowości Żydowo składający się z terenów Z-01MN, Z-02MN oraz Z-03MN, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Żydowo,

- układ centralny rdzenia osadniczego miejscowości Sobota składający się z terenów B-01MN/MW, B-02MN/MW, B-03MN/MW oraz B-01RU/U, które łącznie stanowią Strefę Ochrony Dziedzictwa Kulturowego SODK Sobota.

Dla wyżej wymienionych obszarów nakazuje się wprowadzenie systemowej ochrony typologii (quasi-) urbanistycznej, to jest przestrzennego układu obszarów zurbanizowanych, zachowanie struktury ulic i kwartałów lub obszarów zabudowanych, zachowanie cennych obiektów architektonicznych wraz z cennymi założeniami zieleni. Dla przedsięwzięć realizowanych na tym terenie należy uzyskać pozytywną opinię Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Oprócz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej, w tym figurujących jako zabytki proponuje się objęcie ochroną następujące obiekty:

- dzwonnica przy kościele parafialnym p. w. Podwyższenia Krzyża Św. w Cerekwicy,
- cmentarz przy ul. Przewoźnego w Cerekwicy,
- dom murowany przy ul. Kazimierskiej 15 w Przybrodzie,
- stacja kolejowa przy ul. Kolejowej w Przybrodzie,
- dom murowany przy ul. Szkolnej w Rokietnicy, stanowiący obecnie Gminny Ośrodek Kultury,
- dawny budynek szkolny przy ul. Szkolnej w Pawłowicach.

#### 4.4. Problematyka ochrony krajobrazu kulturowego

Zgodnie z wskazanymi w części II uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego należy uznać, że regulacje dotyczące ładu przestrzennego rozumiane jako systemowe rozwiązania podnoszące jakość przestrzeni – w tym jej estetyczny walor i harmonizowanie z otoczeniem – są kluczowe. W chwili obecnej stan jest dalece niezadowolający, w związku z tym niezbędne jest ukierunkowanie działań planistycznych na tworzenie mechanizmów, które w skali urbanistycznej i architektonicznej pozwolą przeciwdziałać tendencjom negatywnym.

Krajobraz kulturowy musi być rozumiany jako całokształt zjawisk przestrzennych, składających się z powiązanych ze sobą komponentów przyrodniczych i cywilizacyjnych noszących identyfikowalne cechy lokalne, które wynikają z indywidualnej i niepowtarzalnej historii miejsca, unikalnej konfiguracji społecznej, unikalnego profilu etnologicznego, dostępnych składników dziedzictwa kulturowego związanych zarówno z kulturą materialną jak i niematerialnymi formami jej kultywacji. Zadania zagospodarowania przestrzennego muszą sięgać dalej, niż określono to w literze ochrony dziedzictwa wynikającej z ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).

Określa się ochronę krajobrazu kulturowego na szczeblach urbanistycznym i architektonicznym. Na szczeblu urbanistycznym ochronę krajobrazu kształtuje się przy pomocy zintegrowanych mechanizmów, które łącznie tworzą system stanowienia ładu przestrzennego w Gminie. Owa integracja opiera się na:



- wprowadzonych limitach obszarów zabudowy nazywanych rdzeniami osadniczymi wraz z warunkowo uruchamianymi terenami strategicznych rezerw terenowych SRT,
- powiązaniem z powyższymi limitami zakazem zabudowy terenów rolniczych RP2, RP3 i RP4, na których dla zapewnienia racjonalnego wykorzystania zasobów przeznaczonych pod zabudowę, wielokrotnie przewyższających swoją chłonnością potrzeby ludnościowe Gminy nie tylko w perspektywie najbliższej dekady, wprowadza się także zakaz zabudowy siedliskowej – co pozwala na utrzymanie zwartej charakteru wsi oraz przeciwdziałania zlewaniu się jednostek osadniczych,
- ustaleniu typologii urbanistycznej, w której sankcjonuje się zwartość zabudowy wsi, a także:
  - > zachowanie we wsiach Rostworowo, Sobota, Dalekie, układu ulicowego,
  - > zachowanie we wsiach Przybroda i Pawłowice układu widlicowego,
  - > zachowanie we wsiach Krzyszkowo i Mrowino układu wielodrożnego,przez wprowadzenie ustaleń przestrzennych nie dopuszczających do deformacji tych układów,
- zachowanie charakterystycznych elementów zieleni śródpolnej i alei drzew wzdłuż dróg jako elementów chronionych w planach miejscowych,
- zachowanie kluczowych ekspozycji elementów krajobrazowych i architektonicznych dominant jako nie naruszonych – np. ekspozycje przestrzenne kościołów w Cerekwicy, Żydowie i Sobocie, panoramy wnętrza krajobrazowych w okolicach Krzyszkowa (w kierunku Rostworowa i Żydowa) czy Pawłowic,
- uruchamianie terenów SRT oraz terenów SRZZ jedynie w przypadku racjonalnego uzasadnienia tych działań przez właściwe nasycenie dostępnych dotąd terenów inwestycyjnych oraz uzyskania gwarancji kompleksowej obsługi inwestycji na "otwieranych" do celów inwestycyjnych obszarach,
- dopuszczeniu wprowadzenia w zapisach planów miejscowych obowiązku stosowania zieleni rodzimej gatunkowo z wskazaniem minimalnego procentu tego typu gatunków,
- dopuszczeniu wprowadzenia w zapisach planów miejscowych zakazów związanych z wprowadzaniem gatunków zieleni obcych, określonych w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzanych do planów miejscowych,
- zaleceniu wprowadzania zapisów prawa miejscowego umożliwiających naturalną fluktuację funkcjonowania elementów środowiska przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem kształtowania się granic woda-łąd na styku – linii brzegowej wód otwartych, a także wprowadzanie rozwiązań buforujących zabudowę w relacji do terenów szczególnie cennych przyrodniczo, w tym leśnych.

Wyżej omówione elementy należy traktować jako skuteczne jedynie wówczas, gdy stosowane są łącznie – Studium nakłada zatem wymóg zintegrowanego analizowania i definiowania ustaleń przestrzennych co najmniej w omówionych wyżej kwestiach.

Na szczeblu architektonicznym ochronę krajobrazu kształtuje się przy pomocy szeregu ustaleń przestrzennych, które wykorzystując mechanizmy metody PRS w szczególności odnoszące się do kulturowych i przestrzennych referencji łącznie uzupełniają system stanowienia ładu przestrzennego w Gminie, co opiera się na:

- nakazie stosowania ustaleń planistycznych promujących w obszarach wiejskich nie podlegających zorganizowanym procesom inwestycyjnym (czytaj: nie dotyczy to terenów strategicznych rezerw dla zabudowy zorganizowanej SRZZ, terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w Strefie 1 Urbanizacji, a także wszystkich terenów inwestycyjnych nie będących terenami zabudowy mieszkaniowej, w tym nie będących terenami zabudowy siedliskowej / zagrodowej) ustaleń przestrzennych promujących wielkopolski charakter tej zabudowy, z kultywacją jej charakterystycznych motywów przewodnich zarówno w rozwiązaniach przestrzennych dyspozycji rzutów i układów, jak i cechach budowlanych, warsztatu budowlanego oraz detalach i używanych materiałach; należy

podkreślić, że współczesne rozwiązania materiałowe mogą i powinny być stosowane, jednak z poszanowaniem dla krajobrazu kulturowego,

- zaleceniu definiowania typologii architektonicznych związanych z układami przestrzennymi budynków w oparciu o określenia wskazane w Studium, zawierające zarówno dopuszczenia jak i zakazy powołujące się na tabelę 23, z ich wpisaniem w uchwałach planów miejscowych,

- zaleceniu definiowania typologii geometrii dachów budynków w oparciu o określenia wskazane w Studium, zawierające zarówno dopuszczenia jak i zakazy powołujące się na tabelę 24, z ich wpisaniem w uchwałach planów miejscowych,

- zaleceniu definiowania proporcji między wysokością korpusu budynku a wysokością dachu charakterystyczną dla zabudowy wielkopolskiej,

- zaleceniu wprowadzania zakazu wbudowywania detali charakterystycznych dla zabudowy rezydencyjnej w zabudowie nie będącej rezydencyjną (MV), względnie nie położonej na działkach o powierzchni co najmniej 2000m<sup>2</sup>, co powinno być realizowane przez zakaz wprowadzania następujących cech architektonicznych w budynkach mieszkalnych nie :

> zakaz wprowadzania więcej, niż jednego kafra dachowego na obiekcie,

> zakaz wprowadzania portyków kolumnowych i słupowych jako rozwiązania charakterystycznego dla tzw. dworu polskiego, nie licujące z gęstą zabudową na małych działkach,

> zakaz wprowadzania połączeń więcej, niż czterospadowych,

> nakaz stosowania kalenicy na ujednoliconej wysokości,

> nakaz stosowania kąta pochylenia połączenia dachu w przedziałach charakterystycznych dla zabudowy wielkopolskiej,

> stosowania sztukaterii elewacyjnej z wyjątkiem gzymsu podokapowego połączeń dachowych,

z zastrzeżeniem, że nie dotyczyłoby to terenów zabudowy zorganizowanej,

- zaleceniu wprowadzenia zakazu stosowania niezależnie od typu budynku:

> stosowania atrap dachowych i attyk o lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej,

- zaleceniu wprowadzania kolorystyki zabudowy w planach miejscowych z podziałem na następujące elementy:

> kolor dominujący elewacji,

> kolor uzupełniający elewacji,

> kolor dominujący połączenia dachu,

> kolor uzupełniający połączenia dachu,

zgodnie z definicją tych kolorów określoną w Studium, w kolorystyce RAL i NCS jako powszechnych standardach kolorystycznych stosowanych w budownictwie do określania zróżnicowanych grup materiałowych (metale, tworzywa sztuczne, powłoki malarskie),

- utrzymywanie właściwej hierarchii przestrzennej dla zabudowy lokalizowanej na danym obszarze, która odzwierciedla na działce o określonym przeznaczeniu znaczenie budynku zawierającego funkcję główną, a funkcje pomocnicze są mniej eksponowane.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego

Układ drogowy Gminy jest niewystarczający dla prawidłowego, zrównoważonego rozwoju przestrzennego. W szczególności, zgodnie z treścią uwarunkowań, barierę stwarza tu dolina Samicy Kierskiej, Samicy „Pamiętkowskiej” i linia kolejowa Poznań-Szczecin. Te trzy przekątniowo przebiegające obszary znacząco dotąd ograniczyły harmonijny rozwój szkieletu drogowego. Strategicznym działaniem jest, w związku z faktem, że trasa ekspresowa nie będzie pełnić takiej funkcji kanalizującej ruch lokalny, zbudowanie powiązań poprzecznych. Podłużne połączenia realizowane w oparciu o drogę wojewódzką nr 184, drogę powiatową nr 2424P i substandardowe oddziaływanie drogi powiatowej nr 2400P na odcinku Napachanie-Rokietnica-Sobota-gmina Suchy Las stają się niewystarczające.

Kierunki działań w zakresie regulacji przestrzennych dotyczących układu drogowego zależne będą od obsługiwanych stref. W strefie 1 – Strefie urbanizacji – zadaniem jest zbudowanie sieci powiązań lokalnych, wewnątrzgminnych oraz połączeń z siecią dróg ponadlokalnych jako gęstego, nasyczonego systemu połączeń drogowych, budujących nowoczesną aglomeracyjną strukturę o charakterze miejskim. Taka sieć byłaby jednym z podstawowych remediów na rozproszenie obszarów zabudowanych, pozwalając w sposób naturalny wypełniać przerwy w terenie zurbanizowanym, w ramach procesów wypełniania kwartałów zabudowy. W strefie 2 – Strefie Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej restrykcje związane z rozbudową dróg są jedną z form ochrony tej części Gminy przed nadmierną antropopresją, w tym przed presją inwestycyjną, zwłaszcza ekstensywną i niezorganizowaną. Niemniej na tym obszarze wzmocnione muszą być dwie podstawowe drogi – droga powiatowa nr 2400P oraz droga powiatowa nr 2426P. Właściwe ukształtowanie pasów drogowych tych dróg powiatowych, niezależnie od postulowanej przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu deklasyfikacji drogi nr 2426P, musi być podstawowym gwarantem poprawności obsługi drogowej i komunikacji zwłaszcza miejscowości wschodniej części Gminy – Soboty i Pawłowic. W strefie 3 – Strefie Krajobrazu Otwartego niewystarczające stają się połączenia komunikacyjne realizowane pojedynczymi powiązaniem (substandardowymi drogami powiatowymi). Ze względu na to priorytetem jest wykształcenie połączeń alternatywnych (np. do Żydowa przez Krzyszkowo, do Rostworowa wzdłuż drogi gminnej oraz w pasie linii wysokiego napięcia). W strefie 4 – Strefie Krajobrazu Rolniczego istnieje potrzeba i możliwość realizacji dodatkowych elementów układu drogowego, którego usprawnienie winno dotyczyć przede wszystkim wprowadzenia docelowo bezpiecznej alternatywy dla drogi wojewódzkiej – po szlaku przebiegającym zasadniczo poza obszarem zabudowanym, a także podniesienia standardu powiązań poprzecznych (Mrowino-Przybroda.). Niezależnie od tych działań przypisanych do poszczególnych stref obszary urbanizacji, to jest tereny wyznaczone w Studium do zabudowy, mają rozwinąć dodatkową sieć powiązań drogowych, która powinna stworzyć multilateralne relacje i połączenia odciażające zasadnicze, ponadlokalne ciągi ruchu drogowego.

Pod względem gospodarczym strategicznymi składnikami układu drogowego Gminy są te jego elementy, które wiążą drogi ponadlokalne z obszarami koncentracji zabudowy mieszkaniowej (Rokietnica, Mrowino, Napachanie, Kiekrz) oraz z obszarami koncentracji zabudowy techniczno-produkcyjnej, zarówno istniejącej (obszary w Rokietnicy-Bytkowie i pod Mrowinem) jak i planowanej (obszar przy węźle w Starzynach, obszar wschodni w Sobocie przy granicy z gminą Suchy Las).

Znaczna ilość terenów inwestycyjnych przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz techniczno-produkcyjne wymaga istotnego w skali rozwoju układu drogowego i projektowania nowego układu dróg publicznych, które będą w stanie zagwarantować dostęp do obszarów urbanizowanych. Jednak konieczność rozwoju układu drogowego musi również sprostać problemowi ograniczenia środków budżetowych, jakie mogą być przeznaczone na ten konkretny cel. W związku z

powyższym w ramach niniejszego opracowania wprowadza się podział na drogi istniejące i projektowane, z których drogi istniejące podlegają regulacji, natomiast drogi projektowane uzyskują zróżnicowany status zależny od priorytetu i znaczenia dla układu komunikacji i transportu drogowego lokalnego i ponadlokalnego.

Dla dróg projektowanych, w tym również częściowo dla dróg istniejących, uwidocznionych w Studium, a w szczególności w rozwiązaniach sieci drogowej, wprowadzono cztery zróżnicowane atrybuty:

- drogi projektowane strategiczne,
- drogi projektowane o przebiegu obligatoryjnym,
- drogi projektowane o przebiegu alternatywnym,
- drogi projektowane o przebiegu postulowanym.

Wszystkie wyżej wymienione drogi – to jest drogi projektowane – należy rozumieć (także w kontekście rysunku Studium oraz wszystkich załączników Studium) jako wyznaczone pasy terenu rezerwowane na cele realizacji inwestycji drogowej celu publicznego (drogi publiczne), dla których określone niżej szerokości stanowią rezerwę niezbędną z punktu widzenia technicznych potrzeb przygotowania i realizacji inwestycji. W obrębie pasów dróg projektowanych wprowadza się bezwzględny zakaz zabudowy, a w przypadku kolizji z planowanymi, lecz nie umocowanymi prawnie inicjatywami inwestycyjnymi obowiązuje podjęcie procedury miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których celem musi być zabezpieczenie terenu niezbędnego do realizacji zamierzenia drogowego. Ponadto wskazuje się, że Studium precyzuje lokalizację samej inwestycji drogowej w sposób umowny, dopuszczając korekty przebiegu drogi w wyznaczonym pasie terenu rezerwowanego. Za zgodne z ustaleniami Studium uznaje się każdy przebieg drogi określony w oparciu o poniżej opisane zasady.

Drogi projektowane strategiczne to drogi, dla których przebieg wyznaczony w Studium jest przebiegiem obowiązującym, nakazanym. Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0m i nie więcej, niż 100,0m, to jest odpowiednio po 25,0m do 50,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uwzględniają drogi projektowane strategiczne na zasadzie nakazu.

Drogi projektowane o przebiegu obligatoryjnym to drogi, dla których przebieg wyznaczony w Studium jest przebiegiem obowiązującym, nakazanym. Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 25,0m i nie więcej, niż 50,0m, to jest odpowiednio po 12,5m do 25,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię nie niższą, niż Z (drogi zbiorczej). Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 15,0m i nie więcej, niż 30,0m, to jest odpowiednio po 7,5m do 15,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię niższą, niż Z (drogi zbiorczej), to jest dla dróg lokalnych i dojazdowych. Wyjątkiem od powyższej reguły są specjalne obszary rezerw terenu pod inwestycje drogowe, związane z wykształceniem przejazdów bezkolizyjnych ponad linią kolejową Poznań-Szczecin, dla których rezerwy wyznaczone mogą być dowolnie w sposób umożliwiający techniczną realizację przedsięwzięcia. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uwzględniają drogi projektowane o przebiegu obligatoryjnym na zasadzie nakazu.

Drogi projektowane o przebiegu alternatywnym to zestawy proponowanych przebiegów dróg, dla których co najmniej jeden przebieg wyznaczony w Studium jest przebiegiem obowiązującym, nakazanym. Odcinki alternatywne opisane są indeksem literowym (odpowiednio "A", "B", itd. według potrzeb). Obowiązuje zasada, że przebiegi alternatywne mogą być równoczesne (wówczas obowiązuje co najmniej jeden z przebiegów określonych w Studium) lub wykluczające (wówczas obowiązuje tylko jeden z przebiegów określonych w Studium). Wskazuje się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 25,0m i nie więcej, niż 50,0m, to jest odpowiednio po 12,5m do 25,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię nie niższą, niż Z (drogi zbiorczej). Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 15,0m i nie więcej, niż 30,0m, to jest odpowiednio po 7,5m do 15,0m od osi

przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię niższą, niż Z (drogi zbiorczej), to jest dla dróg lokalnych i dojazdowych. Wyjątkiem od powyższej reguły są specjalne obszary rezerw terenu pod inwestycje drogowe, związane z wykształceniem przejazdów bezkolizyjnych ponad linią kolejową Poznań-Szczecin, dla których rezerwy wyznaczone mogą być dowolnie w sposób umożliwiający techniczną realizację przedsięwzięcia. Zasady rezygnacji z rezerwy terenowej dotyczącej przypadku alternatyw wykluczających się opisano w dalszej części Studium. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uwzględniają drogi projektowane o przebiegu alternatywnym – co najmniej jeden przebieg – na zasadzie nakazu.

Drogi projektowane o przebiegu postulowanym to drogi, dla których przebieg wyznaczony w Studium jest przebiegiem nieobligatoryjnym. Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 25,0m i nie więcej, niż 50,0m, to jest odpowiednio po 12,5m do 25,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię nie niższą, niż Z (drogi zbiorczej). Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 15,0m i nie więcej, niż 30,0m, to jest odpowiednio po 7,5m do 15,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium dla dróg, dla których Studium określa kategorię niższą, niż Z (drogi zbiorczej), to jest dla dróg lokalnych i dojazdowych. Wyjątkiem od powyższej reguły są specjalne obszary rezerw terenu pod inwestycje drogowe, związane z wykształceniem przejazdów bezkolizyjnych ponad linią kolejową Poznań-Szczecin, dla których rezerwy wyznaczone mogą być dowolnie w sposób umożliwiający techniczną realizację przedsięwzięcia. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do dróg projektowanych o przebiegu postulowanym służą do ostatecznego przesądzenia o kształcie układu drogowego i pozwalają na utrzymanie propozycji zawartej w Studium, modyfikację propozycji zawartej w Studium lub rezygnację z tej propozycji, o ile plany miejscowe rozwiązują problem obsługi komunikacyjnej i transportowej obszarów w sposób inny, niż określony w Studium. Przebiegi postulowane nie mają zatem statusu obligatoryjnego ustalenia Studium i ich pominięcie nie jest i nie może być tożsame z niezgodnością ze Studium.

Drogami projektowanymi strategicznymi są:

- obwodnica Mrowina i Cerekwicy,
- *aktualne ustalenia dla drogi przebiegającej poprzez tereny SRI Rokietnica oraz kompleks techniczno-produkcyjny „Starzyny” wskazano w zmianie Studium nr III,*
- ulica Trakt Napoleoński, od północnej do południowej granicy gminy, w powiązaniu z węzłem drogowym drogi krajowej S-11,

Drogami projektowanymi o przebiegu obligatoryjnym są:

- droga przebiegająca od terenów rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego przy terenach SRI Bytkowo Las w kierunku północnym, wzdłuż granicy Rokietnicy i Bytkowa do drogi powiatowej nr 2425P w Rostworowie,
- droga przebiegająca przy zachodniej i południowej granicy terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Mrowinie, od projektowanej obwodnicy Mrowina do drogi wojewódzkiej nr 184
- droga łącząca drogę powiatową nr 2404P z drogą wojewódzką nr 184, przebiegająca poprzez tereny mieszkaniowe i tereny SRZZ w Napachaniu i Kobylnikach
- droga łącząca drogę powiatową nr 2426P w Pawłowicach przebiegająca przez tereny SRZZ w Pawłowicach do obszarów położonych w gminie Suchy Las
- odcinek drogi przebiegający przez tereny drogi krajowej S-11, od terenów rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego przy terenach SRI Bytkowo Las do terenów SRI Bytkowo Las
- ulica Koszycy, od drogi powiatowej 2425P w Rokietnicy do centrum Krzyszkowa

Drogami projektowanymi o przebiegu alternatywnym są:

- droga przebiegająca pomiędzy Krzyszkowem, Rokietnicą a Rostworowem - połączenie Krzyszkowo z Rokietnicą i drogą powiatową 2425P w Rostworowie – połączenie w dwóch wariantach – odcinek przy drodze 2425P wspólny dla obydwu wariantów oraz odcinek przedłużający wariant Dg-S1B biegnący do zachodniej części Krzyszkowa, należy traktować jako obligatoryjny

Drogami projektowanymi o przebiegu postulowanym są:

- drogi oznaczone symbolem dróg projektowanych o przebiegu postulowanym na załączniku nr 03 do projektu studium – układ komunikacyjny-kierunki w następujących lokalizacjach: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej w Mrowinie, tereny mieszkaniowe w Kobylnikach, tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej w Sobocie, tereny SRI Rokietnica, tereny SRI Bytkowo Las, tereny pomiędzy Bytkowem a Rostworowem, połączenia z projektowanymi alternatywnymi drogami zlokalizowanymi pomiędzy Krzyszkowem, Rokietnicą a Rostworowem.

Ogólne wymogi związane z kształtowaniem terenów komunikacji i transportu drogowego powinny realizować postulat bezpiecznych korytarzy drogowych. Wdrażanie przestrzennych rozwiązań w tym zakresie oznacza poprawę pól widoczności na drogach, korygowanie i poprawne kształtowanie geometrii węzłów, proces wyprowadzania głównych potoków ruchu poza obszary zabudowane, względnie multiplikację powiązań zmierzającą do zmniejszenia natężenia na drogach przecinających centralne obszary miejscowości. W Strefie Urbanizacji oznacza to także połączenie Traktu Napoleńskiego z układem dotychczasowych dróg powiatowych przy pomocy nowych ulic poprzecznych, które powinny przebiegać równolegle do trasy ekspresowej S-11 między drogą powiatową nr 2400P i drogą powiatową nr 2424P.

W działaniach związanych z zagospodarowaniem przestrzennym dotyczących terenów komunikacji i transportu drogowego należy kształtować właściwe standardy akustyczne dla podlegających ochronie akustycznej kategorii terenów, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych, w odniesieniu do hałasów pochodzących od wszystkich środków transportu. Ochronie akustycznej, prócz obiektów budowlanych o określonych funkcjach, podlegają tereny o przeznaczeniu wskazanym w przywołanych przepisach. Należy zauważyć, że minimalne odległości budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, wynikające z zapisów ustawy o drogach publicznych, nie muszą gwarantować spełnienia takich wymogów, dlatego formowanie przestrzennego kształtu układu drogowego powinno uwzględniać nie tylko geometrię dróg, ale i ich oddziaływanie akustyczne. W korytarzach dróg ponadlokalnych dopuszcza się formowanie osłon akustycznych poprawiających klimat akustyczny.

Obowiązujące jest uwzględnianie zasad związanych z ochroną środowiska. Wszelkie działania muszą sankcjonować minimalizację wpływu komunikacji na środowisko, zwłaszcza w zakresie emisji substancji szkodliwych pośrednio do gruntu. Oznacza to obowiązek kształtowania rozwiązań technicznych zwłaszcza powiązanych z odprowadzaniem wód opadowych z terenów utwardzonych (nawierzchnie utwardzone).

Wszelkie rozwiązania łączące tereny drogowe z ciągami pieszymi oraz przecięcia linii komunikacji i transportu drogowego z ciągami pieszymi, rowerowymi i temu podobnymi muszą być realizowane bez barier, w szczególności w zakresie poruszania się osób niepełnosprawnych. Przejazdy rowerowe i przejścia piesze powinny być kształtowane jako miejsca widoczne, ze stosownym oznakowaniem. Wprowadza się strefy rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego, na których obowiązuje zakaz zabudowy na cele inne, niż cele infrastruktury komunikacyjnej i transportu drogowego na warunkach określonych w niniejszym Studium.

## 5.2. Drogi o znaczeniu ponadlokalnym

W zakresie kształtowania układu drogowego przewiduje się:

Zabezpieczenie terenu dla węzła bezkolizyjnego Kobylniki na skrzyżowaniu drogi ekspresowej S-11 z drogą wojewódzką nr 184 oraz węzła bezkolizyjnego na skrzyżowaniu drogi ekspresowej S-11 z drogą gminną nazywaną Traktem Napoleońskim.

Zapewnienie możliwości przekraczania drogi ekspresowej S-11 przez drogi lokalne, w szczególności w rejonach węzłów (Trakt Napoleoński), ale i tam, gdzie taka komunikacja jest niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania Gminy – obsługa południowej części Bytkowa, połączenia Soboty i Pawłowic.

Stopniowe wyprowadzanie ruchu drogi wojewódzkiej poza obszar zabudowany traktowane jako rozwiązanie perspektywiczne, przyszłościowe. Rozwiązanie to polega na wyznaczeniu alternatywnego przebiegu drogi wojewódzkiej, której racjonalność realizacji opierałaby się na wygenerowanych potrzebach związanych z rozwojem strefy zabudowy techniczno-produkcyjnej pod Mrowinem, na rozwoju obszarów zabudowy w Mrowinie, rozwojem terenów zabudowy zorganizowanej na granicy Napachania i Kobylnik. Koncepcja prowadzenia drogi korzysta z terenów nieinwestycyjnych związanych z pasem rezerwy dotyczącym strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia. Pierwszym etapem ma być wprowadzenie rond północnego i południowego przy Mrowinie – Cerekwicy, z których to drugie jest niezbędne do prawidłowej obsługi zarówno terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, jak i terenów zabudowy mieszkaniowej. Takie rozwiązania poprawiają bezpieczeństwo ruchu, w sposób naturalny wymuszając redukcję prędkości na obszarze zabudowanym.

Wsparcie działań i inicjowanie działań polegających na wygenerowaniu struktury drogowej umożliwiającej skomunikowanie wschodnich obszarów Gminy z węzłem drogi ekspresowej na terenie gminy Suchy Las.

Działania związane z regulacjami przestrzennymi zmierzającymi do ściślejszej integracji układu drogowego na styku z miastem Poznań, w szczególności przez zdefiniowanie standardu newralgicznej drogi łączącej komunikację terenów miasta Poznań z węzłem drogi krajowej S-11 w Starzynach, a także z węzłem tej drogi w Kobylnikach. Oznacza to realizację zagospodarowania w obrębie drogi gminnej – ulicy Poznańskiej w docelowym standardzie drogi Z oraz realizację zagospodarowania przyległego do ulicy Podjazdowej na granicy Gminy z miastem Poznań w sposób umożliwiający docelowe wdrożenie standardu drogi Z. Powyższe zalecenia muszą uwzględniać istniejący stan zagospodarowania, a także konsekwencję i logikę formowania zagospodarowania w obszarze zurbanizowanym.

Zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych wprowadza się, jako rozwiązania docelowe, następujące klasy dróg dla dróg o znaczeniu ponadlokalnym:

- dla drogi krajowej nr 11 klasa S, droga ekspresowa,
- dla drogi wojewódzkiej nr 184, klasa G, główna,
- dla drogi powiatowej nr 1865P, klasa Z, zbiorcza,
- dla drogi powiatowej nr 2400P, klasa G, główna,
- dla drogi powiatowej nr 2404P, klasa G, główna,
- dla drogi powiatowej nr 2423P, klasa Z, zbiorcza,
- dla drogi powiatowej nr 2424P, klasa G, główna, z zastrzeżeniem możliwości występowania parametrów drogi klasy Z, zbiorczej, na odcinkach z koegzystującą zabudową,
- dla drogi powiatowej nr 1859P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną po uzgodnieniu z sąsiednim powiatem, klasa Z – zbiorcza do czasu przekwalifikowania,

- dla drogi powiatowej nr 2421P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną, klasa L, lokalna,
- dla drogi powiatowej nr 2422P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną, klasa L, lokalna,
- dla drogi powiatowej nr 2425P, klasa Z, zbiorcza,
- dla drogi powiatowej nr 2426P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną po uzgodnieniu z sąsiednim powiatem, klasa L – lokalna do czasu przekwalifikowania na odcinku w obszarze zabudowanym w Kiekrzu i południowej części Pawłowic, klasa Z – zbiorcza w północnej części Pawłowic aż po Sobotę,
- dla drogi powiatowej nr 2427P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną po uzgodnieniu z sąsiednim powiatem, klasa L – lokalna.
- dla drogi powiatowej nr 2428P nie spełniającej definicji drogi powiatowej, przeznaczonej do przekwalifikowania na drogę gminną po uzgodnieniu z sąsiednim powiatem, klasa Z – zbiorcza.

Przy realizacji polityki przestrzennej na obszarze Gminy należy uwzględnić poniższe standardy odnoszące się do poszczególnych klas dróg publicznych.

W przypadku dróg publicznych klasy S standardy szczegółowe zostaną ustanowione przez Generalną Dyрекję Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA), przy czym zalecanym rozwiązaniem jest docelowe kształtowanie terenu:

- umożliwiającego realizację drogi dwujezdniowej (docelowo) o szerokości każdej jezdni co najmniej 7,00m z poboczem, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- wyraźnie ograniczającego ze względów bezpieczeństwa dostęp pieszych, oraz pojazdów niedopuszczanych do ruchu (np. rowery) do wskazanych terenów,
- zakazującego prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi ekspresowej, jeśli nie jest to infrastruktura służąca jedynie obsłudze tych terenów, z wyłączeniem przebiegu poprzecznego infrastruktury oraz przebiegów napowietrznych nie kolidujących z przeznaczeniem na cele transportu i komunikacji drogowej,
- zakazującego lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- dopuszczającego lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- dopuszczającego budowę przejść pieszych nadziemnych i podziemnych,
- dopuszczającego budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.

W przypadku dróg publicznych klasy G standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m z poboczem, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- należy zakazać prowadzenia infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi głównej, jeśli nie jest to infrastruktura służąca jedynie obsłudze tych terenów, z wyłączeniem przebiegu poprzecznego infrastruktury oraz przebiegów napowietrznych nie kolidujących z przeznaczeniem na cele transportu i komunikacji drogowej,



- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy Z standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości każdej jezdni co najmniej 7,00m, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi zbiorczej,
- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

### **Droga krajowa**

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S11 należy wziąć pod uwagę potencjalny zasięg uciążliwości związany z ruchem drogowym. Zasięg ten został zawarty w „Raporcie o oddziaływaniu na środowisko zachodniej obwodnicy miasta Poznania” i wynosi 145 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy czym zakłada się realizację przedsięwzięć minimalizujących negatywne oddziaływanie drogi S-11, w tym wprowadzenie osłon akustycznych.

Przewiduje się realizację Miejsc Obsługi Podróżnych MOP II Sobota i Pawłowice z dopuszczeniem na tym obszarze sposobu zainwestowania i zagospodarowania przez wprowadzanie obiektów obsługujących komunikację i transport drogowy powiązany z drogą krajową S-11.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze S11 możliwa będzie wyłącznie poprzez układ dróg dojazdowych z włączeniem do obwodnicy na projektowanych węzłach drogowych. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej, w tym m.in. kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi S11 zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej.

Wzdłuż drogi S11 przewiduje się strefę ograniczającą sposób zagospodarowywania terenów, której wielkość określają zasady wyznaczające odległości zabudowy sformułowane w przepisach odrębnych. Niezależnie należy wziąć pod uwagę treści projektu budowlanego drogi S-11, gdzie wskazano miejsca w których konieczne jest wykonanie ekranów akustycznych chroniących istniejącą zabudowę przed negatywnym wpływem drogi S-11 oraz „Raportu o oddziaływaniu na środowisko zachodniej obwodnicy miasta Poznania”, w którym wskazano skutki środowiskowe i zasięgi oddziaływań na obszary przeznaczone do zainwestowania i zagospodarowania. W szczególności dotyczy to terenów, którym w dniu uprawomocnienia się decyzji nie przysługiwał z tytułu przepisów odrębnych lub prawa miejscowego atrybut terenów przeznaczonych pod inwestycje kubaturowe, z obiektami na pobyt ludzi, dla których raport zakładał potencjalne występowanie uciążliwości wynikających z hałasu i drgań w obszarze do 145,0m od pasa drogi. W związku z powyższym wskazuje się w Studium strefę analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego. Strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego nakłada na sporządzającego w obrębie oznaczonego pasa wzdłuż drogi krajowej obowiązek przeanalizowania statusu prawnego nieruchomości w dniu wejścia w życie decyzji lokalizującej drogę ekspresową S-11 i w oparciu o tę analizę wskazania lub zaniechania określenia szczególnych uwarunkowań zagospodarowania wynikających z zagospodarowania terenów przyległych, zmienionego po wejściu w życie przywołanego projektu budowlanego i raportu oddziaływania na środowisko.

Powyżej wskazany obowiązek analizy musi być realizowany indywidualnie, dla każdego obszaru objętego planowaniem miejscowym, na podstawie bilansu decyzji administracyjnych ważnych w chwili sporządzania aktu prawa miejscowego oraz z uwzględnieniem następstw czasowych i prawnych. W tym kontekście wskazana strefa stanowi przesłankę informacyjną.

### **Droga wojewódzka**

Dla drogi wojewódzkiej nr 184 należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. nr 43 poz. 430). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Regulacja granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

Poza obszarem zabudowanym należy pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej w odległości, co najmniej 20 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelowa szerokość jezdni 7 m zgodnie z art. 35 Ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 z późniejszymi zmianami). Oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. z 2002 r. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami.)

Dostępność terenu z drogi wojewódzkiej należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów. Bezpośrednie połączenia z drogą wojewódzką winny uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tej drodze ( np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących budowa dróg wewnętrznych itp.)

Nie wyraża się zgody na budowę parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.

Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie na odcinkach o przekroju ulicznym, lecz poza jezdnią. W obrębie jezdni można projektować lokalizację celem przejścia poprzecznego, a w pasie drogowym celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

### **Drogi powiatowe**

Warunki techniczne dla dróg powiatowych należy zaplanować stosownie do przedstawionych powyżej klas dróg zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 nr 43 poz. 430).

Wzdłuż istniejących pasów drogowych należy zabezpieczyć tereny niezbędne do celów budowy, przebudowy i remontu dróg.

Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg powiatowych należy zapewnić przede wszystkim przez drogi gminne lub wewnętrzne włączającą się do dróg powiatowych, przy zachowaniu odległości od innych skrzyżowań zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.).

Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej).

Włączenie nowej drogi gminnej lub wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego. Proponuje się także rozpatrzenie w tym aspekcie geometrii istniejących skrzyżowań.

W obrębie skrzyżowań i zjazdów należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodne z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.).

Należy zapewnić możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej poza pasem drogi powiatowej (zgodnie z art. 39 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 roku).

Należy zapewnić w miejscach planowanej zabudowy i obiektów generujących wzmożony ruch pieszych ciągów komunikacji pieszej wzdłuż drogi powiatowej (budowa lub remont chodników).

Dla dróg powiatowych przeznaczonych do przenoszenia małego natężenia ruchu obiekty budowlane winny być lokalizowane w odległości zgodnie z art. 43 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 204 z 2004 r., poz. 2086 ze zmianami).

Na etapie budowy, jak i funkcjonowania inwestycji należy uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu warunki korzystania z dróg powiatowych - zgodnie z art. 16 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 71 z 2000 r., poz. 838 ze zmianami).

### **Drogi planowane o nieokreślonym statusie**

W chwili obecnej zakłada się realizację osi transportowo-komunikacyjnej – "Nowej Obornickiej" – obsługującej wschodnią część Gminy i zarazem stanowiącej element komunikacji ponadlokalnej, co do której porozumienie zawarto

między miastem Poznań, gminą Suchy Las i Gminą. Wzdłuż odcinka wschodniej granicy Gminy oznacza się teren rezerwy związany z przyszłą realizacją tego przedsięwzięcia. Określa się orientacyjnie minimalny standard drogi jako G – droga główna. Zaleca się wyznaczyć pas rezerwy o szerokości 60,0m umożliwiający zarówno kształtowanie rozwiązań komunikacyjnych, jak i prowadzenie infrastruktury, z czego na terenie Gminy pas ten powinien stanowić 50% podanej szerokości – przy granicznym przebiegu zakłada się solidarną rezerwę gruntów na styku z gminą Suchy Las. Warunki techniczne dla drogi należy zaplanować stosownie do przedstawionej wyżej klasy drogi zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 1999 nr 43 poz. 430).

### 5.3. Drogi o znaczeniu lokalnym

W zakresie kształtowania układu drogowego przewiduje się:

Przekształcenie Traktu Napoleońskiego, przechodzącego w ul. Poznańską w lokalną, centralną oś komunikacyjną Gminy z uwzględnieniem jej uprzywilejowanej lokalizacji i powiązania z węzłem drogi ekspresowej S-11. W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-R1.

Przekształcenie ul. Koszycy łączącej Rokietnicę z Krzyszkowem oraz fragmentu komunikującego tę ulicę z położonymi po północno-wschodniej stronie terenów kolejowych obszarami zurbanizowanymi aż po ul. Główną lub ul. Okrężną w drogę przystosowaną do obsługi wzmożonego ruchu pojazdów osobowych. W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-R2.

Przekształcenie ul. Wierzbowej i ul. Topolowej na granicy sołectw Rokietnica i Bytkowo oraz fragmentu ul. Ogrodowej w Rostworowie w ulicę kanalizującą lokalną komunikację drogową na odcinku SRI Bytkowo Las, tereny zabudowane Bytkowa i Rokietnicy, aż po Rostworowo w standardzie zdolnym do obsługi wzmożonego ruchu pojazdów osobowych i ciężarowych. W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-R3.

*W zmianie Studium nr III wskazano aktualne ustalenia dla drogi przebiegającej poprzez tereny SRI Rokietnica oraz kompleks techniczno-produkcyjny „Starzyny” (droga oznaczona symbolem Dg-K1).*

Stworzenie drogi obsługującej strefę zabudowy mieszkaniowej w Kobylnikach oraz Strefę Rezerw dla Zabudowy Zorganizowanej SRZZ Napachanie od drogi wojewódzkiej nr 184, poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny SRZZ do drogi powiatowej nr 2404P. W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-O1.

Wykształcenie przebiegu drogi obsługującej zarówno tereny zabudowy mieszkaniowej w Rostworowie i Bytkowie, jak i tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej w Bytkowie, powiązane z drogą powiatową nr 2400P w okolicach jej skrzyżowania z ul. Pawłowicką w Bytkowie wraz z wykształceniem węzła drogowego (preferencyjnie rondo). W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-Z1.

Zgodnie z postulatem i weryfikacją klasyfikacji dróg ponadlokalnych nie spełniających warunków określonych w definicji dróg powiatowych, wyartykułowanymi przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu, z chwilą utraty statusu dróg powiatowych dotychczasowe drogi oznaczone jako powiatowe staną się drogami gminnymi, zachowując następujące klasy:

- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 1859P, klasa L – lokalna (po przekwalifikowaniu z drogi powiatowej, do tego czasu Z – zbiorcza),
- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2421P, klasa L – lokalna,
- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2422P, klasa L, lokalna,
- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2425P, klasa Z, zbiorcza,

- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2426P, klasa L – lokalna na odcinku w obszarze zabudowanym w Kiekrzu i południowej części Pawłowic, klasa Z – zbiorcza w północnej części Pawłowic aż po Sobotę (po przekwalifikowaniu z drogi powiatowej, do tego czasu L – lokalna),
- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2427P, klasa L – lokalna,
- dla dotychczasowej drogi powiatowej nr 2428P, klasa Z – zbiorcza.

Dotychczasowy układ dróg gminnych mających priorytetowe znaczenie, a także nowo projektowane drogi gminne, powinny zachowywać uwarunkowania charakterystyczne dla dróg o wskazanych niżej klasach:

- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-R1 (Trakt Napoleoński i ul. Poznańska w Kiekrzu), klasa Z – zbiorcza jako wymóg minimum, z zastrzeżeniem, że czasowo można realizować standard drogi L jedynie na terenach już zainwestowanych, podczas gdy na obszarze nie ograniczonym istniejącą zabudową wymagane są parametry dla klasy Z – zbiorczej,
- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-R2 (ul. Koszycy łączącej Rokietnicę z Krzyszkowem oraz fragmentu komunikującego tę ulicę z położonymi po północno-wschodniej stronie terenów kolejowych obszarami zurbanizowanymi aż po ul. Główną lub ul. Okrężną w Krzyszkowie), klasa L – lokalna jako wymóg minimum, z zastrzeżeniem, że ów wymóg minimum dotyczy jedynie terenów już zainwestowanych, podczas gdy na obszarze nie ograniczonym istniejącą zabudową wymagane są parametry dla klasy Z – zbiorczej; klasa Z jest również traktowana jako docelowa klasa całej drogi,
- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-R3 (ul. Wierzbowa i ul. Topolowa na granicy sołectw Rokietnica i Bytkowo oraz ul. Ogrodowa w Rostworowie), klasa L – lokalna jako wymóg minimum, z zastrzeżeniem, że ów wymóg minimum dotyczy jedynie terenów już zainwestowanych, podczas gdy na obszarze nie ograniczonym istniejącą zabudową wymagane są parametry dla klasy Z – zbiorczej; klasa Z jest również traktowana jako docelowa klasa całej drogi,
- *w zmianie Studium nr III wskazano aktualne ustalenia dla drogi oznaczonej symbolem Dg-K1,*
- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-O1 (przebieg od drogi wojewódzkiej nr 184 aż po ul. Szkolną w Kobylnikach), klasa Z – zbiorcza,
- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-Z1 (przebieg w kierunku północnym od skrzyżowania ul. Pawłowickiej z drogą powiatową nr 2400P aż do ul. Sobockiej w Rostworowie), klasa Z – zbiorcza,

W przypadku dróg publicznych klasy Z standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m, z dopuszczeniem rozbudowy układu,
- poza obszarem zabudowanym wyraźnie rozgraniczać tereny drogowe od terenów obsługujących ruch pieszy i rowerowy,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi,

- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi zbiorczej,
- należy zakazać lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe poza miejscami wyznaczonymi przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach wskazanych przez gestora drogi.
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić budowę ekranów akustycznych i innych elementów wyposażenia ochrony akustycznej.
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy L standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 7,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 2,00m po obu stronach układu jezdni z zastrzeżeniem, że dopuszcza się również tymczasową budowę chodnika tylko po jednej stronie układu jezdni w przypadku drogi przebiegającej pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi lokalnej,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych, a w wyjątkowych przypadkach nadziemnych i podziemnych,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

W przypadku dróg publicznych klasy D standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 6,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika o minimalnej szerokości 1,50m po obu stronach układu jezdni, względnie tylko po jednej stronie układu jezdni jeśli po drugiej stronie chodnika zlokalizowana jest droga rowerowa, jednak z zastrzeżeniem, że to drugie rozwiązanie jest dopuszczane jedynie wówczas, gdy droga

przebiega pomiędzy terenami, z których tereny po jednej stronie są na danym odcinku w całości terenami wyłączonymi spod zabudowy, są terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej,

- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi lokalnej,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
- należy dopuścić budowę przejść pieszych naziemnych,
- należy dopuścić budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

Wydzielono strefy ograniczonego użytkowania na potrzeby budowy przejazdów bezkolizyjnych nad terenami kolejowymi linii Poznań – Szczecin. Na terenie tej strefy zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych z wyjątkiem ogrodzenia, które powinno umożliwiać łatwy demontaż. Zakazuje się także sadzenia na tym terenie zieleni wysokiej. Wyjątkiem od powyższych regulacji jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na budowie przejazdu samochodowego i przejścia pieszego obejmującego także możliwość zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania skarp. Aby zrealizować to zamierzenie niezbędne jest traktowanie obszarów przedmiotowych jako rezerw pod realizację przejść bezkolizyjnych przez tereny kolejowe (tereny PBpTK). Na terenach tych, niezależnie od ich oznaczenia, wprowadza się ww. zakazy związane z zabudową i zagospodarowaniem.

Strefy rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego to obszary z zakazem zabudowy na cele inne, niż cele infrastruktury komunikacyjnej i transportu drogowego obowiązującym czasowo, to jest do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie zrealizowanej inwestycji stanowiącej element wskazanej infrastruktury, przy czym występują dwa przypadki rozpatrywania statusu strefy rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego. Przypadek podstawowy to obszar, na którym zakazuje się realizacji innych, niż wynikających z potrzeb komunikacji i transportu drogowego Gminy bezwariantowo. Do przypadków tych należą: strefa SIKT-1 w Rokietnicy przy drodze powiatowej nr 2400P, strefa SIKT-2 w Bytkowie w obszarze przyległym do terenów drogi krajowej S-11. W opisywanym przypadku obostrzenia wprowadzone przez strefę przestają obowiązywać z chwilą oddania obiektu drogowego do użytku, i w konsekwencji tereny nie zajęte przez inwestycję drogową, a dotychczas pozostające w strefie i podlegające rygorowi wykluczenia zabudowy mogą być wykorzystane na cele realizacji przedsięwzięć dopuszczalnych wskazanym w Studium przeznaczeniem terenu. Przypadek drugi to układ wariantowy, występujący we wsi Krzyszkowo. Tamtejsze strefy SIKT-3A i SIKT-3B są aktywne do czasu wyboru przebiegu realizacji drogowej. Z chwilą uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu

na budowę jednego z wariantów strefa rezerw dla drugiego wariantu przestaje obowiązywać i teren ten można przeznaczyć na cele realizacji przedsięwzięć dopuszczalnych wskazanym w Studium przeznaczeniem terenu. Wariant wybrany zachowuje strefę rezerw analogicznie jak w przypadku podstawowym – do czasu oddania inwestycji drogowej do użytku.

## 5.4. Drogi wewnętrzne

W przypadku dróg wewnętrznych standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację co najmniej drogi jednojezdniowej o szerokości co najmniej 6,00m,
- na obszarze zabudowanym nakazać wyznaczenie chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni, przy czym w przypadku lokalizowania chodnika po jednej stronie minimalna szerokość 2,00m, a w przypadku lokalizowania chodnika po dwóch stronach minimalna szerokość 1,50m,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych wewnątrz linii rozgraniczających tereny drogowe,
- należy dopuścić lokalizowanie wjazdów i zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi, w przypadku dróg będących drogami powiatowymi, wojewódzkimi lub krajowymi, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami dróg.
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla drogi wewnętrznej,
- należy dopuścić lokalizowanie skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- należy dopuścić budowę urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,
- należy dopuścić lokalizowanie zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności.

## 5.5. Ciągi piesze

W przypadku konieczności wyznaczenia ciągów pieszych (KX) standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację ciągu o szerokości co najmniej 4,00m, z wyłączeniem terenów istniejących przejść, które mogą być węższe,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych połączonych z ciągami pieszymi,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla ciągów pieszych,
- należy dopuścić budowę urządzeń nie dopuszczających do ruchu pojazdów, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych,



## 5.6. Drogi rowerowe

Przewiduje się docelową realizację dróg rowerowych o znaczeniu ponadlokalnym:

- wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 184,
- wzdłuż drogi gminnej – ulicy Poznańskiej oraz ulicy Trakt Napoleoński,
- wzdłuż ulicy Podjazdowej na granicy miasta Poznań i Gminy.

W przypadku konieczności wyznaczenia dróg rowerowych (bez indywidualnego oznaczenia – w razie potrzeby stosować należy KX) standardy szczegółowe wskazuje się zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- należy umożliwić realizację dróg o szerokości co najmniej 2,50m, z wyłączeniem terenów istniejących dróg rowerowych, które są węższe, a dla których nie można przeprowadzić procedury dostosowawczej,
- należy dopuścić wyznaczenie dróg rowerowych połączonych z ciągami pieszymi,
- należy dopuścić prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie linii rozgraniczających dla dróg rowerowych,
- należy dopuścić budowę urządzeń nie dopuszczających do ruchu pojazdów mechanicznych, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany, i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych,

W sytuacji, w której lokalizacja ścieżek rowerowych na gruntach Lasów Państwowych wiąże się z koniecznością wycinki drzew lub trwałym przekształceniem terenów leśnych, inwestycja wymaga poza szczegółowymi uzgodnieniami z Nadleśnictwem i Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych, przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych), a także uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego danego obszaru Gminy. W przypadku lokalizacji ścieżek na istniejących już drogach leśnych bez trwałego utwardzania nawierzchni inwestycja wymaga jedynie szczegółowego uzgodnienia z Nadleśnictwem i RDLP.

## 5.7. Standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego

Szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania obsługi komunikacyjnej w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych określić należy w planach miejscowych na podstawie zapisów niniejszego rozdziału.

Warunki uznaje się za spełnione także wtedy, jeśli strona, wobec której występuje obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, wobec niemożności wybudowania miejsc parkingowych na danym terenie, zapewni je na innym terenie zastępczym, odległym od terenu obsługiwanego o nie więcej niż 200,00m, a także wykaże się trwałym i bezwarunkowym prawem do dysponowania gruntem na cele obsługi komunikacyjnej, to jest miejsc parkingowych, na terenie zastępczym.

Warunki uznaje się również za spełnione w przypadku, gdy do liczby miejsc postojowych zostaną zaliczone te miejsca, które na obszarze opracowania zrealizowane zostaną w sposób fragmentaryczny, to jest każde z miejsc postojowych będzie zrealizowane częściowo na obszarze opracowania, a częściowo poza obszarem opracowania, o ile miejsce to zostanie za zgodą właściciela terenu przyległego nie objętego obszarem opracowania wydzielone jako przyporządkowane do obsługi inwestycji realizowanej w ramach przeznaczenia określonego zapisami, a także pod warunkiem zrealizowania całego miejsca parkingowego, przy czym uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji wymagającej wykorzystania tak przyporządkowanych miejsc postojowych musi być poprzedzone budową tych miejsc postojowych.

Warunki uznaje się również za spełnione także wtedy, jeśli strona, wobec której występuje obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zawrze stosowną umowę o partycypacji własnej z Gminą, przenoszącą na Gminę zadanie wybudowania miejsc parkingowych ze środków asygnowanych przez wymienioną stronę, w myśl zapisów art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zmianami), przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych i uzyskaniu zgody Gminy oraz umowy wyprzedzająco w stosunku do podejmowanej inwestycji.

O ile zapisy Studium nie wskazują szczegółowych rozwiązań, należy w określaniu sposobu użytkowania terenów wyznaczać wymogi związane z wytyczaniem miejsc postojowych według poniższej tabeli. Należy podkreślić, że każdą z wymienionych kategorii miejsc postojowych przyjmuje się odrębnie i sumuje do pełnego bilansu wymaganych miejsc postojowych dla danego obszaru.

Tabela 26

Normatywy dotyczące miejsc postojowych

Rodzaj i przeznaczenie terenu*	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych	Miejsca postojowe dla niepełnosprawnych	Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych
MJ	min. 1 m.p. na 1 działkę	nie reguluje się**	zakaz
MN	min. 1 m.p. na 1 działkę	nie reguluje się**	zakaz
MZ	min. 1 m.p. na 1 mieszkanie dla budynku jednorodzinnego min. 1 m.p. na 1 mieszkanie dla budynku wielorodzinnego, lecz nie mniej niż 4 m.p. na 1 budynek wielorodzinny	wymóg dla budynków wielorodzinnych: min. 1 m.p.n. na 25 mieszkań, lecz nie mniej niż 1 m. pn. na 1 budynek wielorodzinny	zakaz
MW	min. 1,5 m.p. na 1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 6 m.p. na 1 budynek wielorodzinny	min. 1 m.p.n. na 15 mieszkań, lecz nie mniej niż 1 m. pn. na 1 budynek wielorodzinny	zakaz
MV	min. 2 m.p. na 1 działkę	nie reguluje się**	zakaz
RM	min. 3 m.p. na 1 działkę	nie reguluje się**	nie reguluje się**
U	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej, należy przyjąć wymóg min. 25 m.p. na 1000m2 powierzchni netto	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej, należy przyjąć wymóg min. 3 m.p.n. na 1000m2 powierzchni netto	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej,

	budynku, lecz nie mniej niż 15 m.p.	budynku, lecz nie mniej niż 3 m.p.	należy przyjąć wymóg min. 1 m.pc.
UA	zapewnienie m.p. dla min. 70% osób pracujących (lub przewidywanych do pracy) w obiekcie (stanowiska – miejsca pracy) + 15 m.p. na każde 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku	min. 3 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.	nie reguluje się**
UD	min. 20 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 4 m.p.	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m. pn.	nie reguluje się**
UC	min. 30 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 20 m.p.	min. 3 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pn.	min. 1,5 m.pc. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m. pc.
UL	min. 20 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 15 m.p.	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.	nie reguluje się**
UK	min. 15 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 15 m.p.	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.	nie reguluje się**
UM	zapewnienie m.p. dla min. 60% osób pracujących (lub przewidywanych do pracy) w obiekcie (stanowiska – miejsca pracy) + 10 m.p. na każde 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 10 m.p.	min. 4 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pn.	min. 1 m.pc., jeśli powierzchnia netto budynku jest większa niż 1000m <sup>2</sup>
UN	zapewnienie m.p. dla min. 60% osób pracujących (lub przewidywanych do pracy) w obiekcie (stanowiska – miejsca pracy) + 10 m.p. na każde 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 15 m.p.	min. 3 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pn.	nie reguluje się**
US	min. 25 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz w przypadku obiektu wyposażonego w widownię także co najmniej	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.	min. 2 m.pc.

	zapewnienie m.p. dla min. 35% widzów, lecz nie mniej niż 20 m.p.		
UT	min. 25 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 15 m.p.	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.	min. 2 m.pc.
UZ	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych
P	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>
PA	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>	<i>aktualne ustalenia w zakresie normatywu parkingowego dla terenu wskazano w zmianie Studium nr III</i>
RU	min. 5 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m.p.	nie reguluje się**	nie reguluje się**
KS	min. 30 m.p. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 10 m.p.	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pn.	min. 4 m.pc. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pc.

Zródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

m.p. – miejsce postojowe dla samochodu osobowego

m.pn. – miejsce postojowe dla samochodu osobowego osoby niepełnosprawnej

m.pc. – miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego

\* - w przypadku mieszanego przeznaczenia terenu (mieszanych funkcji) należy przyjmować każdorazowo normatyw miejsc postojowych jako zintegrowany normatyw zaspokajający łączne potrzeby wszystkich funkcji występujących na danym terenie (lub działce), co najmniej w taki sposób, aby zapewnić minimalne potrzeby dla każdej funkcji określone w kolumnach 2-4

\*\* - sformułowanie "nie reguluje się" należy rozumieć jako brak wymogów w odniesieniu do podstawowej jednorodnej funkcji określonej w kolumnie pierwszej

W odniesieniu do terenów oznaczonych zarówno w Studium, jak i w powstających na jego podstawie opracowań prawa miejscowego, symbolami SP, ZC, ZP, ZD, ZB, ZN, ZL, R, RP, RO, RI, W, K, E, G, T, C, O, IF, KX, KDP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW i KK normatywu miejsc postojowych nie ustala się.

Tabela 27

Obsługa komunikacyjna – wymogi specjalne

Rodzaj i przeznaczenie terenu*	Miejsca postojowe specjalne dla motocykli	Nakaz wyznaczenia miejsc do pozostawiania rowerów (tzw. stojaki i słupki rowerowe)	Wymogi specjalne, nie określone w przepisach odrębnych
MJ	nie reguluje się**	nie reguluje się**	brak
MN	nie reguluje się**	nie reguluje się**	brak
MZ	nie reguluje się**	wymóg dla budynków wielorodzinnych: min. 1 mscr na każde 10 mieszkań, lecz nie mniej niż 5 mscr na każdy budynek wielorodzinny	brak
MW	min. 1 m.ps. na 10 mieszkań, lecz nie mniej niż 1 m.ps. na 1 budynek wielorodzinny	min. 1 mscr na każde 5 mieszkań, lecz nie mniej niż 10 mscr na każdy budynek wielorodzinny	brak
MV	nie reguluje się**	nie reguluje się**	brak
RM	nie reguluje się**	nie reguluje się**	brak
U	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej, należy przyjąć wymóg min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej, należy przyjąć wymóg min. 10 mscr	w przypadku, gdy profil szczegółowy pokrywa się z innym wymienionym poniżej, należy stosować odpowiadający normatyw, w przypadku wielu profili, należy stosować normatyw określający najwyższe wymagania, w przypadku, gdy profil szczegółowy nie pokrywa się ze zdefiniowanymi poniżej, należy przyjąć brak wymogów specjalnych można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
UA	min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m.ps.	min. 10 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
UD	nie reguluje się**	min. 2 mscr, jeśli powierzchnia sprzedaży (lub usług) większa niż 100m <sup>2</sup>	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu

UC	min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m.ps.	min. 20 mscr, a przy powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> min. 60 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu; w przypadku obiektu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> obowiązują poniższe wymogi: wymóg zapewnienia bezpiecznej zatoki i przestrzeni do postoju min. 1 autobusu na każde rozpoczęte 1000m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postoju dla autobusów wymóg zapewnienia co najmniej 50% mscr osłoniętych przed opadami
UL	min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	nie reguluje się**	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
UK	min. 1 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	nie reguluje się**	min. 2 m.pn. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m. pn.
UM	min. 1 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	min. 10 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
UN	min. 1 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	min. 1 mscr na każdych 5 uczących się / korzystających z obiektu oświaty i nauki, lecz nie mniej niż 20 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu; wymóg zapewnienia bezpiecznej zatoki i przestrzeni do postoju min. 1 autobusu na każde rozpoczęte 500 uczących się / korzystających z obiektu oświaty i nauki wymóg zapewnienia co najmniej 50% mscr osłoniętych przed opadami, lecz nie mniej niż 20 mscr
US	min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	min. 1 mscr na każdych 10 przewidywanych użytkowników, lecz nie mniej niż 20 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu; wymóg zapewnienia bezpiecznej zatoki i przestrzeni do postoju min. 3 autobusów

UT	min. 2 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 1 m.ps.	min. 1 mscr na każdych 20 przewidywanych użytkowników, lecz nie mniej niż 5 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
UZ	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych	według wymogów sformułowanych dla innych profili usługowych
P	nie reguluje się**	min. 1,5 m.pc. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 5 m. pc.	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
PA	nie reguluje się**	min. 1 mscr na każdych 20 przewidywanych użytkowników, lecz nie mniej niż 20 mscr	można regulować w zależności od potrzeb technologii obiektu
RU	nie reguluje się**	nie reguluje się**	brak
KS	min. 4 m.ps. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 m.ps.	min. 4 m.pc. na 1000m <sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pc.	min. 1 miejsce postojowe dla autobusu wyposażone w stosowną przestrzeń umożliwiającą bezpieczne wysiadanie i wsiadanie pasażerów autobusu

Źródło: Opracowanie Armageddon Biuro Projektowe

m.ps. – miejsce postojowe dla motocykli

mscr – miejsce do pozostawiania rowerów

\* - w przypadku mieszanego przeznaczenia terenu (mieszanych funkcji) należy przyjmować każdorazowo normatyw miejsc postojowych jako zintegrowany normatyw zaspokajający łączne potrzeby wszystkich funkcji występujących na danym terenie (lub działce), co najmniej w taki sposób, aby zapewnić minimalne potrzeby dla każdej funkcji określone w kolumnach 2-4

\*\* - sformułowanie "nie reguluje się" należy rozumieć jako brak wymogów w odniesieniu do podstawowej jednorodnej funkcji określonej w kolumnie pierwszej

## 5.8. Ograniczenia wynikające z funkcjonowania terenów zabudowy w relacji do terenów komunikacji i transportu

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami należy uwzględnić strefę uciążliwości dróg. Uwarunkowania związane z uciążliwościami muszą być uwzględniane zarówno na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych, jak i na podstawie prognozowanych i określanych obszarów oddziaływania ruchu drogowego. W szczególności należy uwzględnić uciążliwości dla:

- terenów i budynków mieszkalnych, jako terenów i obiektów wymagających ochrony akustycznej,
- terenów i budynków oświaty i nauki, wybranych terenów i budynków służby zdrowia, opieki społecznej, jako terenów i obiektów wymagających szczególnej ochrony akustycznej i wprowadzenia rozwiązań gwarantujących bezpieczeństwo,

- innych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym związanych ze stałymi miejscami pracy,
- zagrożenia dla upraw i budowli,
- zagrożenia związane z degradacją stałych komponentów środowiska naturalnego.

Obiekty budowlane z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi, takich jak: hałas, drgania, wibracja, zanieczyszczenie powietrza, a w przypadku konieczności sytuowania w ich zasięgu (obszary zurbanizowane, obszary już zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę) należy stosować środki techniczne we wznoszonych obiektach zmniejszające uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Sugerowane odległości, w których zabudowa nie jest narażona na znaczące uciążliwości, od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej dla obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi wynoszą dla dróg klasy S 145m od zewnętrznej krawędzi jezdni a dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni lub mogą być ustalone na podstawie sporządzanych raportów oddziaływania dróg krajowych na środowisko.

Dla prowadzenia ciągów sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), które nie są związane z funkcjonowaniem drogi, dla dróg krajowych i wojewódzkich zarezerwować należy teren poza pasem drogowym. W przypadku dróg wojewódzkich dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym jedynie na odcinkach o przekroju ulicznym, lecz poza jezdnią. W obrębie jezdni można projektować lokalizację przejść poprzecznych, a w pasie drogowym przejść związanych z magistralami (kolektorami) lub przyłączami do istniejących elementów sieci.

Zasadniczo nie należy projektować zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych, szczególne rozpatrzenie uwarunkowań ustalone będzie jednak każdorazowo w drodze określenia warunków obsługi komunikacyjnej. Działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny posiadać wjazdy poza drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi, natomiast w przypadku zabudowy techniczno-produkcyjnej dopuszcza się warunkowo wjazd z drogi powiatowej (Sobota, Kiekrz, Rokietnica). Jako nadrzędną zasadę rekomenduje się dojazdy do terenów przez wykonanie dróg lokalnych poza pasem drogowym i włączenie ich do istniejących skrzyżowań.

Przy kształtowaniu węzłów drogowych należy uwzględnić zapewnienie wymaganych pól widoczności oraz obszar umożliwiający przyszłe prawidłowe odwodnienie drogi. Warunki budowy dróg publicznych, parametry tych dróg, jak i warunki urządzania zjazdów na drogi publiczne, stosownie do ustalonej klasy drogi, określają przepisy odrębne. Wytyczenie nowych dróg lokalnych dla włączenia nowych terenów budowlanych nie wymaga zmiany Studium. Przebiegi nowych dróg dojazdowych oraz wewnętrznych i ich parametry zostaną określone w miejscowych planach.

## **5.9. Tereny kolejowe oraz strefa oddziaływania terenów kolejowych**

Linia kolejowa Poznań – Szczecin modernizowana jest do prędkości eksploatacyjnej ruchu pociągów osobowych 200km/h (w innych źródłach 160km), a pociągów towarowych 100km/h. Przejazdy przez linię kolejową będą zmodernizowane do bezkolizyjnych, dwupoziomowych. Planuje się przejazdy w Krzyszkowie, Rokietnicy i na granicy sołectw Rokietnica-Kiekrz.

Planowana modernizacja linii kolejowej Poznań – Szczecin do wyższych prędkości eksploatacyjnych pociągów spowoduje wzrost uciążliwości akustycznej w przyległych terenach. W związku z powyższym cały pas wzdłuż terenów kolejowych należy uznać za pas poddany uciążliwościom, które muszą być uwzględniane w ustaleniach planów



miejscowych. Pas uciążliwości powinien być ustalany w prognozach, orientacyjnie wskazując na restrykcje w pasie nie mniejszym, niż 100,00m, do średnio 300,00m odległości od linii kolejowej. Obowiązują przepisy szczególne.

Dla terenów kolejowych obowiązują następujące przepisy związane z sytuowaniem obiektów względem terenów i obiektów kolejowych.

W sytuacji, gdy budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy, przed ich realizacją w czasie opracowywania projektów, uzyskać uzgodnienie z PKP PLK S.A. Oddziału Regionalnego w Poznaniu.

Zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi winno uwzględniać wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej określone w przepisach odrębnych. W przypadku braku możliwości zachowania wszystkich warunków przewidzianych w powyższym rozporządzeniu, należy uzyskać uzgodnienie z ww. Oddziałem Regionalnym oraz wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej celem uzyskania odstępstwa od odnośnych przepisów.

W miejscach przecięcia się linii kolejowej Poznań – Szczecin należy przewidywać przejazdy bezkolizyjne wielopoziomowe i uwzględniać potrzeby w zakresie rezerw terenowych niezbędnych do zrealizowania takich przejazdów w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonych miejsc przejazdów komunikacji samochodowej.

Należy przewidywać reaktywację linii kolejowej Poznań – Międzychód. W związku z powyższym w strefie oddziaływania linii kolejowej wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, której wprowadzenie uniemożliwiłoby spełnienie norm dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku z chwilą reaktywacji linii kolejowej Poznań – Międzychód.

## **5.10. Pozostałe elementy infrastruktury transportowo-komunikacyjnej**

Transport publiczny regionalny odbywać się będzie także w oparciu o komunikację autobusową realizowaną przez przedsiębiorstwo PKS na trasie przede wszystkim wykorzystującej drogę wojewódzką. Niezależnie funkcjonują i funkcjonować będą na rozbudowanym układzie drogowym połączenia lokalne, w obrębie aglomeracji Poznania.

## **5.11. Ogólne zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej**

W niniejszym Studium przyjęto zasadę kształtowania rozwiązań infrastrukturalnych, dającą możliwość elastycznych rozwiązań i swobody wyznaczania przebiegów sieci uzbrojenia.

Dla sieci przesyłowej przyjmuje się możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury przesyłowej jedynie w wyznaczonych korytarzach, gdyż jedynie takie rozwiązanie nie przyczynia się do powstawania konfliktów między zadaniami ponadlokalnymi i zadaniami związanymi z zagospodarowaniem lokalnym. Sieci przesyłowe posiadają znaczne strefy oddziaływania i strefy ochronne, co wywołuje skutki w postaci ograniczenia prawa własności i musi uznawać stan aktualnego zagospodarowania lub przeznaczenia terenów. Mowa tu w szczególności o terenach związanych z zabudową mieszkaniową, w mniejszym stopniu, ale także z zabudową usługową i techniczno-produkcyjną.

Dla sieci lokalnego rozdziału przewiduje się, przy niewielkich strefach ochronnych, swobodę realizacji zarówno w terenie zurbanizowanym, jak i w terenie niezabudowanym. Obszarami, w których przewiduje się restrykcje polegające na minimalizacji infrastruktury, są tereny chronione Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Specjalnego

Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000, tereny postulowane do ochrony wzdłuż Samicy „Pamiętkowskiej” - postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, a także wszystkie tereny lasów. Na wymienionych obszarach prowadzenie sieci infrastruktury może się odbywać jedynie po zmianie niniejszego Studium. Na pozostałych terenach dla sieci lokalnego rozdziału przewiduje się pełną możliwość realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych z zastrzeżeniem zapisów towarzyszących infrastrukturze drogowej.

Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, a w tym do sieci: elektroenergetycznej, teleinformatycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonywać należy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## 5.12. Zaopatrzenie w wodę

W związku z faktem, że obecna sieć wodociągowa osiągnie maksymalną wydolność przy częściowym wysyceniu terenów usługowych i zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz z chwilą, gdy ludność Gminy przekroczy 15000, należy wskazać, że z punktu widzenia ustaleń Studium sieć wodociągowa musi zostać rozbudowana.

Wprawdzie sieć wodociągowa gminy obejmuje wszystkie miejscowości, tworząc połączony układ, to należy mieć na uwadze jego ograniczenia i przewidywać jego rozbudowę w sposób pozwalający na dostarczenie żądanej ilości wody dla potrzeb bytowych, gospodarczych i technologicznych. Będzie to wymagało wprowadzenia dodatkowych lub rozbudowy istniejących ośrodków związanych z poborem i uzdatnianiem wody (Napachanie, Żydowo, Rokietnica).

Orientacyjnie przewiduje się łączne zapotrzebowanie wody na około 5700m<sup>3</sup>/dobę (przy realizacji pełnego zainwestowania wskazanego w Studium). Oznacza to istotny niedobór w zaopatrzeniu.

Sieć Gminy Rokietnica w miejscowości Kiekrz połączona jest z Poznańskim Systemem Wodociągowym, co pozwala na uzupełnianie ewentualnych niedoborów w zaopatrzeniu w okresach szczytowych poborów, co w szczególności dotyczy rejonu graniczącego z miastem Poznań. Niemniej zwiększające się potrzeby szczególnie nowych terenów inwestycyjnych spowodują konieczność znacznie większego uzupełniania niedoborów – albo z wymienionego źródła, albo z dodatkowych ujęć wody.

Sieć jest rozbudowywana na bieżąco, co wpływa bezpośrednio na możliwość zaopatrzenia wszystkich nowopowstałych rejonów zamieszkania lub stref rozwoju działalności gospodarczej.

## 5.13. Gospodarka ściekami bytowymi i przemysłowymi

Na terenie Gminy zaspokajana jest jedynie część zapotrzebowania związanego z odprowadzaniem ścieków. Istnieje zasadnicza potrzeba znaczącej rozbudowy sieci, o ile spełnione mają być postulaty niniejszego opracowania. Obecne podłączenie dotyczy jedynie części miejscowości, głównie w centralnej części Gminy a także Kiekrza i Pawłowic.

W szczególności dotkliwy jest brak kanalizacji bytowej obszarów strategicznego rozwoju Gminy (tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i główne skupiska zabudowy mieszkaniowej), a wprawdzie sukcesywnie realizowane są inwestycje związane z kanalizacją, to pilne potrzeby dotyczą Napachania, Soboty, Bytkowa, Cerekwicy (szczególnie terenów przekształconych, zabudowanych wewnątrz postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i ciągu zieleni), a także przygotowania Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych.

Nie tylko sieć wymaga perspektywicznych kroków rozwojowych, dotyczy to również oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Bytkowie oraz uzbrojenia przedmiotowej sieci w wymagany ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu oraz jego uwarunkowania fizjograficzne system dodatkowych przepompowni ścieków.

W szczególności realizacja postanowień Studium wymaga następujących działań związanych z rozbudową sieci kanalizacyjnej:

- dla realizacji rozbudowanych potrzeb Rostworowa i Żydowa budowa nowego kolektora uwzględniającego tereny inwestycyjne we wschodniej części sołectwa (w tym teren na granicy z sołectwem Bytkowo (po trasie przewidywanej do rozbudowy drogi gminnej),
- dla realizacji potrzeb Soboty uczynienie przepompowni w zachodniej części miejscowości, z realizacją rurociągu transportującego ścieki do oczyszczalni w Bytkowie,
- dla realizacji potrzeb Krzyszkowa i Przybrody – rozbudowa lokalnej sieci w oparciu o sieć istniejącą,
- dla realizacji zbiorczych potrzeb Napachania, strefy zabudowy na granicy sołectw Rokietnica i Mrowino, a także terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej przy węźle Starzyny i SRI Trakt Napoleoński budowa ekstensywnej sieci kanalizacyjnej zdolnej do kompensacji zróżnicowanych potrzeb użytkowników terenu, z wykorzystaniem przepustu przez linię kolejową Poznań-Szczecin w okolicach SRI Bytkowo Las i dalej na północ w kierunku oczyszczalni; przedmiotowe rozwiązanie wymaga szczegółowych opracowań studialnych, projektowych oraz z pewnością wygeneruje potrzebę realizacji kilku przepompowni ścieków,
- dla realizacji potrzeb Rokietnicy – rozbudowa lokalnej sieci w oparciu o sieć istniejącą,

a także

- rozważenie alternatyw dla obsługi w zakresie odprowadzania ścieków dla terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej w Sobocie,
- rozważenie alternatyw dla obsługi w zakresie odprowadzania ścieków dla terenów zabudowy Kobylnik i Dalekich. Z uwagi na projektowaną rozbudowę funkcji lokalizowanych na terenie Gminy oraz ze względu na stopień wykorzystania i wyeksploatowania istniejących ciągów technologicznych oczyszczalni przewidzieć należy jej modernizację i rozbudowę ze zwiększeniem przepustowości do orientacyjnej wielkości  $Q = 3950,00\text{m}^3/\text{d}$ .

Należy dążyć do pełnego (100%) skanalizowania Gminy, gdyż tylko taka rozbudowa sieci zabezpieczy maksymalnie wody podziemne i powierzchniowe przed zanieczyszczeniem. W tym celu należy sukcesywnie rozbudowywać istniejącą sieć kanalizacyjną i doprowadzić ją do wszystkich terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz przewidywać rezerwy dla terenów mogących – zgodnie z zapisami Studium – zmienić status na tereny zainwestowane, pomimo, że nie są one bezpośrednim, wynikającym z aktualnej na dzień sporządzenia Studium, wyrazem polityki przestrzennej Gminy (SRZZ).

Dla obszarów, w których istnieje bardzo duże rozproszenie zabudowy, której nie można racjonalnie zgrupować, proponuje się rozwiązania indywidualne (indywidualne oczyszczalnie). Do indywidualnego odprowadzenia ścieków przewidziane są w szczególności wszystkie oddalone od zwartej zabudowy gospodarstwa czy ośrodki. Dla indywidualnej neutralizacji ścieków proponuje się instalowanie mini oczyszczalni np. typu Turbojet, Bioclare czy Nevepol.

W każdym przypadku indywidualnej neutralizacji ścieków uwzględniać należy przy rozwiązaniach technicznych skład i profil ścieków.

## 5.14. Gospodarka wodna

### 5.14.1. Gospodarka wodami opadowymi

Zaleca się wdrożenie programu budowy kanalizacji deszczowej w centralnej części Gminy, obejmującej miejscowości Rokietnica (dalsza rozbudowa), Kiekrz, Starzyny. Rozwój sieci kanalizującej przepływ wód opadowych winien jednak uwzględniać współczesne tendencje, traktujące wody opadowe jako cenny zasób, który należy wykorzystywać na lokalne potrzeby związane z utrzymaniem korzystnych parametrów gleb. Dlatego też rozwiązania kanalizacji deszczowej powinny segregować wody opadowe nie ulegające zanieczyszczeniom od zanieczyszczanych (np. z nawierzchni drogowych) i niezależnie od wymaganego przepisami odrębnymi podczyszczania wprowadzać stosowny recykling wód. Działania takie pozwolą również na znaczącą redukcję środków inwestycyjnych.

### 5.14.2. Sieć melioracyjna

Teren Gminy jest częściowo zdrenowany, a odprowadzalnikami są cieki naturalne, istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa. Elementy sieci melioracyjnej stanowią również rowy i rurociągi melioracji szczegółowej. Nakłada się obowiązek uzgadniania wszelkich działań ingerujących w sieć melioracyjną lub związane z nią elementy zagospodarowania, w szczególności takie jak skarpy, z zarządcą sieci melioracyjnej, Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Działania powodujące naruszenie układu melioracyjnego bez wymaganych uzgodnień są niedozwolone. Sieć melioracyjna musi być odtwarzana w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie na terenach objętych melioracją. Obowiązuje również zakaz sytuowania elementów zagospodarowania terenu nie związanych z infrastrukturą melioracyjną w odległości bliższej, niż 1,50m od krawędzi skarp rowów.

## 5.15. Sieć elektroenergetyczna

### 5.15.1. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Aktualny plan inwestycyjny jak i kierunki rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego sporządzane przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne (PSE) przewidują istotne inwestycje związane z modernizacją głównych ciągów przesyłowych na terenie Gminy. Dotyczy to linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV relacji: Plewiska – Piła Krzewina, która ma być zmodernizowana do dwutorowej linii 400kV. Modernizacja ta może polegać na przebudowie lub budowie nowej linii, z dopuszczeniem jej kablowania. Jest to jedna ze strategicznych inwestycji krajowego systemu energetycznego. Natomiast na trasie linii Plewiska – Czerwonak, nie przewiduje się obecnie modernizacji istniejącej linii 220kV<sup>1</sup>. Pas związany ze strefą ochronną linii elektroenergetycznych, o jakich mowa wyżej, nie ulegnie jednak zmianie i skutkować będzie nadal funkcjonowaniem strefy ochronnej o szerokości 70,0m (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Ustala się, że dla sporządzonych planów miejscowych zachowuje się ustalona w nich szerokość pasa technologicznego.

Pozostałe linie elektroenergetyczne (WN 110kV) nie są przewidziane do modyfikacji, nie planuje się też innych linii przesyłowych. Linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN 15kV) będą natomiast stopniowo modernizowane – po

<sup>1</sup> Na podstawie pisemnego stanowiska PSE zawartego w dokumencie, sygn. PSE-Z/ZR/MS/4210/211, z dn. 15 kwietnia 2011 roku, aktualizującego zakres planów rozwojowych sieci elektroenergetycznej.

istniejących przebiegach oraz rozbudowywane po nowych trasach wyznaczonych w związku z rozbudową stacji transformatorowych na terenie Gminy.

Zadaniem perspektywnym, nie ujmowanym szczegółowo w niniejszym Studium, może być realizacja linii elektroenergetycznej WN 110kV z Szamotuł do Soboty. W Sobocie może także w przyszłości być realizowany Główny Punkt Zasilania (GPZ Sobota). Lokalizacja przebiegu linii i umiejscowienia GPZ jest dziś nieprzesądzona.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 metra w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

### **5.15.2. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna**

Obecne potrzeby Gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną są zaspokojone.

W ramach użytkowanej sieci następuje sukcesywna zamiana kabli średniego napięcia SN 15kV niesieciowych na sieciowane. Realizowane jest również stopniowe przekładanie – kablowanie sieci napowietrznych, w szczególności w terenach poddanych silnej urbanizacji.

Realizacja inwestycji elektroenergetycznych będzie się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na podstawie określenia warunków przyłączenia na wnioski zainteresowanych podmiotów. Usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie warunków usunięcia kolizji określonych przez gestora sieci na wnioski zainteresowanych podmiotów. Przypadki kolizji istniejącej sieci napowietrznej SN 15kV, jakie mogą wystąpić w związku z realizowanymi zamierzeniami inwestycyjnymi należy (preferencyjnie) kablować. Analogiczny proces dotyczy sieci napowietrznych niskiego napięcia (nn). Wymiana sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia napowietrznej na kablową częściowo powiązana będzie z koniecznością modyfikacji układu oświetlenia ulicznego.

### **5.15.3. Stacje transformatorowe**

Plany rozwojowe Gminy zarysowane w Studium wymagają dla realizacji przygotowania rozbudowanej lokalnej sieci rozdzielczej. Poniższe wskazania, prezentujące zapotrzebowanie ilościowe dla energii elektrycznej dla poszczególnych stacji transformatorowych ma jedynie charakter przybliżenia, gdyż szczegółowe rozwiązania przestrzenne realizowane w ramach

planowania miejscowego mogą znacząco modyfikować te ustalenia. Należy też uwzględnić pragmatykę rozwoju sieci elektroenergetycznej związanej z obsługą tej części inwestycji, która w skali np. dziesięciolecia jest realna (z uwzględnieniem stosownych rezerw). Zaspokojenie potrzeb energetycznych może zatem wymagać realizacji sieci doprowadzającej średnie napięcie do celów zabudowy mieszkaniowej (większe przybliżenie szacunków), usługowej i techniczno-produkcyjnej (mniejsze przybliżenie spowodowane dużym potencjalnym zróżnicowaniem zapotrzebowania) – podane niżej wskazania odnoszą się jedynie do rdzeni osadniczych, bez SRT:

- Rokietnica 16-20 stacji transformatorowych (160kV-250kV), obsługujących głównie zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także szacunkowo 3-5 stacji transformatorowych (z uwzględnieniem konsumenckich) obsługujących zabudowę techniczno-produkcyjną i zależną (250kV-1000kV),
- Bytkowo 5 stacji transformatorowych (160kV-250kV), obsługujących głównie zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także szacunkowo 5-8 stacji transformatorowych (z uwzględnieniem konsumenckich) obsługujących zabudowę techniczno-produkcyjną i zależną (250kV-1000kV),
- Krzyszkowo 2 stacje transformatorowe (160kV-250kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Żydowo 1 stacja transformatorowa (160kV), obsługująca zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Rostworowo 7 stacji transformatorowych (160kV-250kV), obsługujących zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Sobota 1 stacja transformatorowa (160kV), obsługująca zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także szacunkowo 3-5 stacji transformatorowych (z uwzględnieniem konsumenckich) obsługujących zabudowę techniczno-produkcyjną i zależną (250kV-1000kV),
- Pawłowice 2 stacje transformatorowe (160kV-250kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Kiekrz 4 stacje transformatorowe (160kV-250kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także szacunkowo 5-8 stacji transformatorowych (z uwzględnieniem konsumenckich) obsługujących zabudowę techniczno-produkcyjną i zależną (250kV-1000kV)
- Starzyny 2 stacje transformatorowe (160kV-250kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Rogierówko – bez dodatkowego zapotrzebowania,
- Kobylniki 4 stacje transformatorowe (250kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Napachanie 3 stacje transformatorowe (160kV), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Dalekie – bez dodatkowego zapotrzebowania,
- Przybroda 2 stacje transformatorowe (160kVa-250kVa), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- Mrowino 4 stacje transformatorowe (160kVa-250kVa), obsługujące zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową, a także szacunkowo 5-8 stacji transformatorowych (z uwzględnieniem konsumenckich) obsługujących zabudowę techniczno-produkcyjną i zależną (250kVa-630kVa),
- Cerekwica 1 stacja transformatorowa (160kVa), obsługująca zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową,
- SRZZ Mrowino 2 stacje transformatorowe (160kVa-250kVa), obsługujące strefę,
- SRZZ Napachanie 3-4 stacje transformatorowe (160kVa-250kVa), obsługujące strefę,
- SRZZ Żydowo 1 stacja transformatorowa (250kVa), obsługująca strefę,
- SRI Bytkowo Las 3-5 stacji transformatorowych (160kVa-630kVa), obsługujących strefę,

- SRI Bytkowo Pole 3-4 stacji transformatorowych (160kVa-400kVa), obsługujących strefę,
- SRI Trakt Napoleoński 3-7 stacji transformatorowych (250kVa-1000kVa), obsługujących strefę,
- łącznie SRI Rokietnica Centrum Północ, SRI Rokietnica Centrum Wschód i SRI Rokietnica Centrum Południe 2 stacje transformatorowe (250kVa-630kVa), obsługujące strefy.

Powyższe nie eliminuje możliwości wystąpienia zapotrzebowania na zasilenie wymagające budowy dodatkowych stacji transformatorowych, gdyż jest to pochodna parametru ilości użytkowników na danym obszarze i ich potrzeb, co szczególnie uwidacznia się w zabudowie techniczno-produkcyjnej. Należy również mieć na uwadze możliwość wystąpienia potrzeb związanych z zapewnieniem zasilania w sytuacjach awaryjnych (zasilanie dwukierunkowe, dwuźródłowe).

Zasilanie stacji transformatorowych nastąpi z rozbudowywanej sieci SN 15kV w miarę udostępniania terenów na cele zabudowy. Orientacyjne zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla odbiorców bytowo-komunalnych obliczono posiłkując się opracowaniem pt. "Wskazówki ustalania obciążeń elektrycznych odbiorców bytowo-komunalnych w miejskich sieciach osiedlowych" (część I, Energoprojekt Poznań). Przewidziano średni stopień obciążenia 0,65 (część II, Energoprojekt Poznań, str. 10).

Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej (w szczególności osiedli mieszkaniowych) należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem preferowanej zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla napowietrznych stacji transformatorowych można przewidzieć wydzielone miejsca w poszerzonych pasach ulicznych lub drogowych. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę, o orientacyjnych wymiarach zbliżonych do 9m na 9m i powierzchni około 80m<sup>2</sup>.

#### **5.15.4. Strefy ochronne dla linii elektroenergetycznych**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia należy zachować strefę ochronną wolną od zabudowy w odległości:

- 35m od osi linii 400kV w obu kierunkach,
- 35m od osi linii 220kV w obu kierunkach,
- 15m od osi linii 110kV w obu kierunkach,
- 7,50m od osi linii 15kV w obu kierunkach.

#### **5.15.5. Obszary pozyskiwania energii odnawialnych**

Na terenie Gminy inwestycje wykorzystujące energie odnawialne, bądź wykorzystujące je w znaczącym stopniu winny mieć priorytet nad inwestycjami, w ramach których takie energie nie są użytkowane. W związku z powyższym rozwiązania planistyczne z zakresu planowania miejscowego powinny w miarę możliwości kierunkować na wykorzystanie źródeł odnawialnych w gospodarce energetycznej. Wyjątkiem jest tu wykorzystanie energii wiatrowej, gdyż ze względu na uwarunkowania przestrzenne, w szczególności stanowisko Urzędu Lotnictwa Cywilnego dotyczące ochrony bezpieczeństwa ruchu lotniczego i urządzeń lotniczych w rozumieniu ustawy Prawo lotnicze – przez ostrożność i na podstawie stanowiska ULC – ustala się zakaz lokalizacji inwestycji polegających na wznoszeniu elektrowni wiatrowych na terenie całej Gminy.

## 5.16. Sieć gazowa

### 5.16.1. Infrastruktura gazowa

Na terenie Gminy zaspokajana jest znaczna część zapotrzebowania na gaz. Jednak sieć nie obejmuje wszystkich obszarów inwestycyjnych, stanowiących potencjalne zgrupowania odbiorców. Obecne podłączenie dotyczy jedynie części miejscowości, głównie w centralnej części Gminy a także Kiekrza i Kobylnik.

W szczególności dotkliwy jest brak zasilania w gaz obszarów strategicznego rozwoju Gminy (tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i główne skupiska zabudowy mieszkaniowej), a wprawdzie sukcesywnie realizowane są inwestycje gazownicze, to pilne potrzeby dotyczą Napachania, Soboty, Bytkowa, Cerekwicy (szczególnie terenów przekształconych, zabudowanych wewnątrz postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu i ciągu zieleni), a także przygotowania Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych. Wskazane jest też zgazyfikowanie pozostałych miejscowości Gminy, tj. Przybrody, Dalekich, zachodniej części Kobylnik, Pawłowic, Żydowa i północnej części Rostworowa, a także uzupełnienie lokalnych braków w miejscowościach już posiadających sieć gazową.

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Dn350 oraz krótki odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia Dn100. Jest to gazociąg przesyłowy nie zasilający bezpośrednio gminnej infrastruktury gazowej.

Plany rozwojowe Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM nie zakładają rozbudowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbioru gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej. Techniczne warunki rozwoju systemu przesyłowego określone są w zależności od zgłoszeń zapotrzebowania na gaz przez potencjalnych klientów.

Przyszłościowo może być realizowana magistrala wysokiego ciśnienia Dn250 na linii Szamotuły – Rokietnica, która zamknie obwód gazociągu Dn250 Lwówek – Sieraków – Szamotuły. W chwili obecnej zadanie to nie figuruje w bezpośrednich planach operatora i jego dokładny i ostateczny przebieg nie jest ustalony.

W miarę udostępniania inwestorom terenów sieć powinna być rozwijana, aby możliwe było podłączanie wybudowanych obiektów do sieci i ogrzewanie ich gazem – stanowiąc podstawową możliwość zastosowania rozwiązań redukujących emisję szkodliwych substancji do środowiska, zarówno jeśli chodzi o kompleksy zabudowy mieszkaniowej jak i zakłady przemysłowe. Ze względu na potrzeby ochrony środowiska naturalnego i założoną poprawę jakości życia mieszkańców Gminy należy stopniowo rozbudowywać sieć, aby szczególnie mieszkańcy z rozproszonych terenów zainwestowanych, ale grupujących znaczącą liczbę osób, mogli skorzystać z podłączenia do sieci.

W pasach chodnikowych i zieleni należy projektować wolne strefy pod rozbudowywaną sieć – gazociągi średniego ciśnienia. Gazyfikacja będzie uzależniona od wyników analizy efektywności inwestycji gazowej, a jej tempo określać będzie gestor sieci.

Doprowadzenie gazu ziemnego do nowych odbiorców na terenie Gminy wymaga spełnienia wymogów przepisów odrębnych regulujących uwarunkowania dostawy i użytkowania gazu.

### 5.16.2. Strefy ochronne dla linii gazowych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami od linii gazowych wysokiego ciśnienia należy zachować strefę ochronną wolną od zabudowy w odległości:

- 65m od osi linii Dn350 w obu kierunkach,
- 35m od osi linii Dn100 w obu kierunkach.



Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi. Standardowa szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, dla nowo projektowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia wynosi 1,00m (po 0,50m z każdej strony od osi gazociągu).

W przypadku jakichkolwiek planów lokalizowania obiektów budowlanych względem ww. sieci w odległościach mniejszych niż obowiązujące, zachodzi konieczność szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w ww. odległości oraz konieczność ścisłego nadzoru przedstawiciela oddziału nad pracami budowlanymi w strefie.

### **5.17. Sieć telekomunikacyjna i optoelektroniczna**

Maszty telefonii komórkowej są zlokalizowane między innymi w Rokietnicy, Bytkowie, Cerekwicy. Dopuszcza się lokalizację nowych masztów jedynie w miejscach gdzie nie naruszać będzie to ład przestrzennego. Ponadto obowiązują ustalenie odległości minimalnej masztów telefonii komórkowej od granicy terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe – 100,00m poza miejscowością Rokietnica i 60,00m w miejscowości Rokietnica. Limity określone wyżej nie dotyczą jedynie inwestycji celu publicznego, o jakiej mowa w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie obejmują one zatem działań, o jakich mowa w art. 3 i następnych ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 106, poz. 675).

Powyższe zakazy dotyczą jedynie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej nie będących inwestycją celu publicznego. Przez inwestycję celu publicznego należy tu rozumieć definicję określoną w przepisach szczególnych.

Przez teren gminy Rokietnica przebiega pas łączności radiowo-telewizyjnej, łączący, jako najbliższe Stacje Linii Radiowe w Poznaniu (Piątkowo) i Szamotułach, należące do polskiej sieci teleradiowej. Pas ten przebiega w linii prostej z południowo-zachodniej do północnej części gminy, przez Pawłowice, Bytkowo i pomiędzy Krzyszkowem a Rostworowem. W pasie funkcjonowania łączności teleradiowej obowiązuje zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania, które mogłyby skutkować zakłóceniami w ww. łączności. Nie przewiduje się wprowadzania kolejnych przebiegów pasów łączności radiowo-telewizyjnej przez teren Gminy.

### **5.18. Gospodarka odpadami**

Na terenie Gminy nie przewiduje się realizacji składowiska odpadów, stąd Studium nie ustala lokalizacji dla tej inwestycji.

Gmina prowadzi gospodarkę odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi. W szczególności gospodarka ta realizowana jest w odniesieniu do poszczególnych rodzajów odpadów lub w powiązaniu z miejscem i charakterem wytwórców odpadów:

- odpady komunalne pochodzące z gospodarstw indywidualnych i związane ze sferą bytową mieszkańców Gminy winny być gromadzone w miejscach wyznaczanych każdorazowo na działkach związanych z zabudową mieszkaniową, przy czym wyznaczanie przedmiotowych miejsc musi umożliwiać realizację wstępnej segregacji odpadów,
- odpady komunalne pochodzące od wytwórców prowadzących działalność gospodarczą muszą być gromadzone w ramach wstępnej segregacji odpadów, w przypadku podmiotów zobligowanych w przepisach odrębnych do prowadzenia gospodarowania odpadami na podstawie planu gospodarowania odpadami – zgodnie z tym planem,

- odpady medyczne lub weterynaryjne, jakie mogłyby powstawać na terenie Gminy, muszą być poddawane unieszkodliwianiu w sposób zgodny z przepisami ogólnymi, to jest w spalarniach odpadów w warunkach określonych dla tego rodzaju odpadów,
- odpady komunalne pochodzące z gospodarstw rolnych powinny, o ile są podatne do biodegradacji, być poddawane recyklingowi organicznemu,
- wprowadzanie przeznaczenia terenów polegającego na lokalizacji funkcji polegających na magazynowaniu odpadów, lokalizacji funkcji obsługujących odzysk z odpadów, lokalizacji funkcji obsługujących odzysk energii z odpadów, lokalizacji funkcji obsługujących recykling z odpadów, z wyłączeniem recyklingu organicznego, mogą być dokonywane jedynie w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zgodzie z przeznaczeniem określonym w Studium.

### 5.19. Pozostałe elementy infrastruktury przesyłowej

Na terenie Gminy ułożony jest dalekosiężny rurociąg naftowy wysokiego ciśnienia „Przyjaźń” i kabel światłowodowy. W czasie projektowania należy uwzględnić urządzenia obsługujące rurociąg ze strefą bezpieczeństwa sięgającą 20,00m z każdej strony rurociągu licząc od jego osi. Strefa bezpieczeństwa może być użytkowana jedynie według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo i winna być wydzielana (strefa) z terenów o danym przeznaczeniu. Nie dopuszcza się w niej wznoszenia jakichkolwiek budowli, budynków, ogrodzeń oraz składów materiałów. Od powyższego wyjątkiem mogą być jedynie te inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa, które są uzgodnione z zarządcą sieci przesyłowej – Przedsiębiorstwa Eksploatacji Rurociągów Naftowych "Przyjaźń". Wprowadza się obowiązek uzgadniania i wykonywania pod stałym nadzorem wszelkich robót w strefie bezpieczeństwa.

Zakłada się nienaruszalność wymienionej strefy, polegającą na ograniczeniu użytkowania, a w przypadku wykonywania robót budowlanych priorytetowe jest zapewnienie bezpieczeństwa rurociągów naftowych oraz zachowanie dostępu w celach konserwacji i naprawy.

Teren wyznaczony pod zabudowę powinien znajdować się całkowicie poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych. Obiekty istniejące w strefie, których stan techniczny wymaga ingerencji, mogą być co najwyżej remontowane, bez powiększania gabarytów, wysokości i zmiany przeznaczenia przez wprowadzanie wzmożonego użytkowania przez ludzi (np. z pobytu czasowego na pobyt stały). Wprowadza się zakaz realizacji także obiektów tymczasowych, altan, drobnych budynków gospodarczych, garaży, jak również ogrodzeń itp., wszystkich elementów zagospodarowania terenu, które mogłyby utrudniać dostęp do rurociągów naftowych (w tym także np. nasadzeń zieleni wysokiej). Zakaz nasadzeń dotyczy odległości co najmniej 10,00m od rurociągów naftowych i kabla przebiegającego wzdłuż rurociągów.

Wymagane odległości od rurociągu naftowego dla nowych inwestycji:

- 100,00m dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, innej, z wyłączeniem zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową,
- 45,00m dla zabudowy zagrodowej, zwanej również siedliskową, w tym dla obiektów gospodarczych, związanych z produkcją rolną.

Podane wyżej odległości powinny być zwiększone w przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu oraz gdy rurociągi naftowe są usytuowane na wyższej rzędnej niż projektowane obiekty.

Wszelkie inwestycje powstające w odległości mniejszej niż 100,00m od rurociągu naftowego, w czasie projektowania i przed przystąpieniem do realizacji, muszą być uzgadniane z Przedsiębiorstwem Eksploatacji Rurociągów Naftowych.

## 5.20. Obronność i bezpieczeństwo państwa a infrastruktura

Zagadnienie obronności państwa rozumiane jako infrastruktura wojskowa jest na terenie Gminy ograniczone do kwestii dalekosiężnego kabla wojskowej łączności specjalnej. Przebieg ten oznaczono na rysunku Studium.

Ze względu na wymaganą ochronę kabla ustala się dla kabla strefę ochronną 1,0m od osi kabla. Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych kolidujących z kablem lub jego strefą ochronną, w tym nawierzchni trwałych, a także zakaz lokalizowania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej, niż 5,0m od osi kabla. Wyjątkiem od powyższej zasady mogą być jedynie inwestycje liniowe, które uzyskały uprzednie uzgodnienie i akceptację ze strony Regionalnego Węzła Łączności w Poznaniu.

Jak wskazano w części II, rozdział 7.4., poza wymienionym wyżej przypadkiem na obszarze Gminy nie występują tereny związane bezpośrednio z profilem obronności i bezpieczeństwa państwa, z wyjątkiem obiektów infrastrukturalnych, drogowych, kolejowych i magistral przesyłowych (energetycznych). Obowiązujące jest w procedurach planistycznych stosowanie trybu stanowienia parametrów zagospodarowania przestrzennego określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 roku w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2004 roku Nr 125, poz. 1309), w szczególności związanych w określonymi wyżej jako wyjątkowe obiektami infrastruktury drogowej, kolejowej i magistral przesyłowych.

Ponadto, na terenie gminy Tarnowo Podgórne, w miejscowości Wysogotowo (działka nr 6AL/9, długość geograficzna 16 °47' 50", szerokość geograficzna 52°24' 48") zlokalizowana jest stacja radarowa będąca elementem systemów radarów meteorologicznych POLRAD, spełniających istotną rolę w Państwowej Służbie Hydrologiczno – Meteorologicznej, dostarczających aktualnych informacji o stanie atmosfery nad obszarem całego kraju. Lokalizowanie w pobliżu radaru meteorologicznego inwestycji mogących oddziaływać na jego funkcjonowanie, może przyczynić się do zakłócenia pozyskiwania i przesyłania danych radarowych, a w efekcie do zaburzenia pracy całego systemu.

W związku z powyższym, mając na uwadze sprawne działanie całego systemu radarowego, należy w trakcie prowadzenia postępowań w sprawie lokalizacji inwestycji mogących przyczynić się do zakłóceń pracy radaru meteorologicznego uwzględnić jego położenie i funkcjonowanie.

Podstawowa ochrona parametrów zagospodarowania przestrzennego zapewniających należyłą realizację zadań obronności i bezpieczeństwa państwa polega na zachowaniu określonych w Studium oraz w przepisach odrębnych warunków technicznych związanych z kształtowaniem i użytkowaniem stref związanych z przebiegiem ciągów infrastruktury, a także z ich strefami ochronnymi.

Równocześnie Studium wprowadza rozwiązania komunikacyjne, które zapewniają właściwy sposób realizacji postulatów określonych w par. 2 przywołanego rozporządzenia, w szczególności:

- w odniesieniu do pkt. 4 ustala się limit 50m wysokości dla wszystkich obiektów, powyżej tej wysokości obowiązuje uzyskanie zgody stosownych instytucji zawiadujących ruchem lotniczym cywilnym i wojskowym, a także zakaz wprowadzania urządzeń i instalacji zakłócających funkcjonowanie instalacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych na terenie Gminy skutkujących oddziaływaniem na jej terenie lub poza nim,

- w odniesieniu łącznie do pkt. 6, pkt. 7 i pkt. 8 wprowadzenia minimalnej liczby powiązań drogowych w obszarze, w którym strategiczne ciągi dróg ponadlokalnych, linii kolejowej lub infrastruktury powodują fragmentację zabudowy, niezbędnych dla prawidłowego prowadzenia działań ratowniczych, ewakuacji kryzysowych i innych skutków leżących u podstaw przywołanych regulacji rozporządzenia.

Nie wnoszono o realizację zadań określonych w par. 2, pkt. 10 i pkt. 11 przywołanego rozporządzenia, stąd Studium nie precyzuje tego zagadnienia szczegółowo. Niemniej ustala się możliwość realizacji każdego obiektu i elementu związanego z zagospodarowaniem przestrzennym za usankcjonowaną przepisami Studium, jeśli przedsięwzięcie to będzie wynikać z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

## **5.21. Bezpieczeństwo pożarowe**

Dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego należy ustalać zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustalać nakazy zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

### **6.1. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Trakt Napoleoński Dg-R1**

Realizacja modernizacji Traktu Napoleońskiego jest priorytetowym zadaniem gminnym, którego znaczenie wzmocnione jest przez fakt powiązania tej ulicy z węzłem drogi ekspresowej S-11. Ta droga gminna, opatrzona symbolem Dg-R1, stanowić będzie docelową oś komunikacji Gminy z aglomeracją poznańską, ale i z regionem. Obok drogi wojewódzkiej, która będzie poprzeczną drogą w drugim węźle, Trakt Napoleoński pełnić będzie zasadniczą rolę w aktywizowaniu terenów inwestycyjnych, w szczególności terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej. Krótki dystans dzielący potencjalne obszary aktywizacji gospodarczej od węzła jest również wyznacznikiem żądanych parametrów przestrzennych dla tej drogi.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu od węzła do drogi powiatowej nr 2423P oraz od węzła na południe do Starzyn Trakt Napoleoński będzie miał parametry charakterystyczne dla drogi klasy Z – zbiorczej, z kształtowaniem zjazdów umożliwiających realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrzywienia min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami).

Nie należy jednak rozwiązań Traktu Napoleońskiego ograniczać do zapewnienia właściwych parametrów dla ruchu pojazdów ciężkich. Droga ta będzie bardzo intensywnie wykorzystywana także w ruchu pojazdów osobowych, a także rowerowym i pieszym. Dlatego też droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku docelowo w pełni uzbrojona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki – na obszarze niezabudowanym co najmniej z jednej strony (z pozostawionym miejscem na

chodnik po stronie przeciwnej), na obszarze zabudowanym z dwu stron, droga rowerowa – dwukierunkowa lub jednokierunkowe pasy ruchu rowerowego, każdy po danej stronie jezdni głównej, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Zaleca się ponadto oznakowanie węzłów i przejść pieszych przy użyciu urządzeń ostrzegawczych, preferencyjnie wykorzystujących energię odnawialną.

## **6.2. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulica Koszycy Dg-R2**

Nazwa tego zadania – ulica Koszycy – jest hasłowa i winna być odczytywana łącznie z drogowym przejazdem bezkolizyjnym przez linię kolejową na trasie Poznań-Szczecin. Inwestycja ta będzie miała znaczenie komunikacyjne zapewniając właściwe powiązanie drogowe i komfort dostępu przestrzennego w relacjach między mieszkańcami Krzyszkowa i pozostałej części Gminy, ale i być może ważniejsze oddziaływanie społeczne, pozwalające na podjęcie próby utrzymania spójności społecznej i przestrzennej Krzyszkowa.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy, stanowiącej przejazd bezkolizyjny, całość nowego przedsięwzięcia drogowego powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej, począwszy co najmniej od ul. Koszycy aż po ul. Główną lub ul. Okrężną (możliwy każdy z wariantów). Zaleca się również wprowadzenie parametru drogi klasy Z – zbiorczej, co najmniej na odcinku ul. Koszycy od centralnej części Krzyszkowa po skrzyżowanie z drogą powiatową nr 2425P. Korzystnym dla realizacji tego zamierzenia staje się fakt niezabudowania zachodniej strony drogi.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, droga rowerowa, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. W rejonie przejazdu nad torami kolejowymi linii Poznań-Szczecin należy wprowadzić dodatkowe elementy podnoszące poziom bezpieczeństwa – oznakowanie, sygnalizację, osłony itp.

## **6.3. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulice Wierzbowa i Topolowa Dg-R3**

Wschodnia część Rokietnicy, Bytkowo oraz Rostworowo są obszarami o zróżnicowanej intensywności działań inwestycyjnych, lecz z tendencją do ich wzmocnienia. W szczególności dotyczy to terenu SRI Bytkowo Las, terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej na granicy Rokietnicy i Bytkowa, terenu zabudowy mieszkaniowej w Bytkowie i znaczących terenów zabudowy mieszkaniowej w Rostworowie. Kompleksy, których łączna powierzchnia przekracza 200,00ha, wygenerują znaczne obciążenia komunikacyjne, które w skali Gminy będą wyjątkowe, także ze względu na znaczącą odległość od dróg ponadlokalnych – ze świadomością, że droga powiatowa nr 2400P na wskazanym odcinku nie będzie mogła obsłużyć w całości wzmożonego ruchu. Rozwiązanie dla ulic Wierzbowej i Topolowej jest więc wykształceniem jednego z dwu przebiegów mających w zamierzeniu realizować obsługę komunikacyjno-transportową wskazanych obszarów.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy, stanowiącej przedłużenie ulicy Wierzbowej do SRI Bytkowo Las, droga oznaczona symbolem Dg-R3 powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej. Począwszy od węzła przekrój drogi (przestrzeń komunikacyjna w istniejących liniach rozgraniczających) stwarza znaczące problemy co do regulacji w obszarze zabudowy mieszkaniowej, jednak pomimo tego zaleca się również wprowadzenie parametru drogi klasy Z – zbiorczej.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami w rejonie obsługi terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej).

#### **6.4. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna przez tereny aktywizacyjne w Starzynach Dg-K1**

*Aktualne brzmienie rozdziału wskazano w zmianie Studium nr III.*

#### **6.5. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna do terenów SRZZ w Kobylnikach Dg-O1**

Tereny Strategicznych Rezerw Zabudowy Zorganizowanej w Kobylnikach i Napachaniu w powiązaniu z przyległymi do nich planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej obejmują swymi granicami znaczne arealy, które to wymagają obsługi komunikacyjnej łączącej je z niewralgicznymi elementami systemu drogowego przebiegającego przez Gminę, w szczególności zatem należy realizować podłączenie z drogą wojewódzką nr 184 oraz drogą powiatową nr 2404P.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy droga oznaczona symbolem Dg-O1 powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej. Na odcinkach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej mogą występować znaczące problemy co do regulacji, jednak pomimo tego zaleca się również wprowadzenie parametru drogi klasy Z – zbiorczej.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, droga rowerowa, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami w rejonie obsługi terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej).

#### **6.6. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Bytkowo-Rostworowo Dg-Z1**

Tereny Bytkowa oraz Rostworowa są obszarami o zróżnicowanej intensywności działań inwestycyjnych, lecz z tendencją do ich wzmocnienia. Dotyczy to terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej na granicy Rokietnicy i Bytkowa, terenu zabudowy mieszkaniowej w Bytkowie i znaczących terenów zabudowy mieszkaniowej w Rostworowie. Kompleksy, których łączna powierzchnia przekracza 200,00ha, wygenerują znaczne obciążenia komunikacyjne, które w skali Gminy będą wyjątkowe, także ze względu na znaczącą odległość od dróg ponadlokalnych – ze świadomością, że droga powiatowa nr 2400P na wskazanym odcinku nie będzie mogła obsłużyć w całości wzmoczonego ruchu. Rozwiązanie nowej drogi Bytkowo-Rostworowo jest więc wykształceniem jednego z dwu przebiegów mających w zamierzeniu realizować obsługę komunikacyjno-transportową wskazanych obszarów.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy, stanowiącej przedłużenie ulicy Pawłowickiej, droga oznaczona symbolem Dg-Z1 powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej, co najmniej od Rostworowa aż po granicę terenów obecnie zabudowanych. Trudności związane z przechodzeniem przez istniejącą tkankę zabudowy w Bytkowie mogą uzasadniać obniżenie wymagań na krótkim odcinku, bezpośrednio poprzedzającym węzeł z drogą powiatową nr 2400P.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami w rejonie obsługi terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej).

## **6.7. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna łącząca teren Gminy z gminą**

### **Suchy Las Dg-K2**

Przyszły rozwój Gminy wynikający z potencjalnych inicjatyw w zakresie zagospodarowania przestrzennego jej mieszkańców lub funkcjonujących na jej obszarze podmiotów jest uzasadnieniem do poszukiwania dywersyfikacji powiązań komunikacyjnych. W związku z powyższym przewiduje się drogę łączącą teren Gminy z układem drogowym gminy Suchy Las. Droga projektowana opiera się o istniejącą drogę gminną z Pawłowic do gminy Suchy Las.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy droga oznaczona symbolem Dg-K2 powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, droga rowerowa, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami w rejonie obsługi terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej).

## **6.8. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – bezkolizyjne połączenie drogowe dla wsi**

### **Krzyszkowo, Rostworowo i Żydowo z pozostałymi obszarami Gminy Dg-S1A i Dg-S1B oraz**

#### **połączenie piesze DgX-S1**

Istotnym ograniczeniem będzie realizacja pełnego programu modernizacyjnego linii kolejowej Poznań-Szczecin. W związku z powyższym za priorytetowe należy uznać zadanie minimalizacji uciążliwości, jakie wywołuje rozbitcie szczególnie wsi Krzyszkowo na dwie odrębne przestrzenie (bo nie powiązane bezpośrednio komunikacyjnie) części. Projektuje się alternatywne powiązania (do realizacji jeden z wariantów) Dg-S1A i Dg-S1B, z których pierwszy przebiega przy granicy sołectwa Rokietnica a Krzyszkowo, od ul. Koszycy, w kierunku północno-wschodnim aż do terenu Z-10MN i do drogi powiatowej nr 2425P, drugi natomiast (rekomendowany) łączy układ lokalny osiedla domów jednorodzinnych S-18MN i S-19MN, poprzez teren S-28MN, S-01ZP, pomiędzy terenami S-25MN a S-01UL/UN/UK i dalej również do drogi powiatowej nr 2425P. Powiązanymi elementami drogowymi są dodatkowe połączenia z lokalnymi ulicami w Krzyszkanie.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy droga oznaczona symbolem Dg-S1A i Dg-S1B powinna być realizowana w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, droga rowerowa, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (np. maszyny rolnicze dojeżdżające na pola).

Oprócz powyższego zakłada się wykształcenie powiązania połączenia pieszego bezkolizyjnego w układzie nadziemnym lub podziemnym w rejonie ulicy Głównej w Krzyszkowie - DgX-S1.

## **6.9. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – północne połączenie drogowe dla wsi**

### **Rostworowo i Rokietnica Dg-R4**

Przewiduje się połączenie drogi powiatowej nr 2425P z drogą powiatową nr 2400P po śladzie istniejącej drogi gminnej – ulicy Bocznej w Rokietnicy, następnie wzdłuż cieków wodnych przy terenie R-01ZD i po śladzie drogi gminnej - ulicy Działkowej w Rokietnicy.

Zakłada się, że w szczególności w przebiegu nowej ulicy droga oznaczona symbolem Dg-R4 powinna być realizowana w standardzie drogi klasy L – lokalnej lub ostatecznie D – dojazdowej w przypadku niewystarczającego przekroju w obszarze silnie zainwestowanym.

Droga powinna być na wskazanym wyżej odcinku wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m (w wariancie standardu D – 6,0m), chodniki z dwu stron, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu.

## **6.10. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej**

Skala inwestycji związana z wyznaczeniem w Studium terenów służących do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszanej (mieszkaniowo-usługowej), zabudowy usługowej, wreszcie zabudowy techniczno-produkcyjnej, wskazuje wyraźnie na znaczące potrzeby w rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Zadanie to jest ściśle powiązane z zadaniami 6.8. i 6.9.

Obszary zainwestowania koncentrować się będą w kilku odległych od siebie miejscach – w Pawłowicach wzdłuż granicy administracyjnej Gminy, w Sobocie wzdłuż granicy administracyjnej Gminy, na granicy Rokietnicy i Bytkowa, na południe od Bytkowa, wokół węzła drogi ekspresowej w Starzynach, w Mrowinie, a także w Kobylnikach i Napachaniu. Rozwiązania w zakresie rozwoju infrastruktury wodno-kanalizacyjnej wynikające z powyższego muszą uwzględniać wygenerowanie zupełnie nowych przebiegów kolektorów sanitarnych odbierających ścieki bytowe i przemysłowe (technologiczne) od użytkowników przestrzeni. Rejony Pawłowic i Soboty są rejonami odległymi, pomimo planowanej wysokiej intensywności zabudowy tereny te wymuszają ponadstandardowe nakłady inwestycyjne na infrastrukturę. Kompleks pozostałych wyżej wymienionych terenów może być obsługiwany przez dwa odrębne kolektory, z których jeden modernizowałby częściowo istniejący układ w Rokietnicy i docierałby do terenów Rokietnicy i Mrowina, drugi natomiast byłby podstawowym kolektorem zbiorczym zabezpieczającym potrzeby terenów SRI Bytkowo Las, SRI Trakt Napoleoński oraz zabudowy wokół węzła Starzyny. Tereny pod Kobylnikami i Napachaniem mogą być obsługiwane alternatywnie przez



wymieniony wyżej kolektor (przedłużenie), lecz racjonalniejsze pod względem ekonomicznym jest poszukiwanie rozwiązań integrujących te tereny z obszarami przynależnymi do Poznania – koordynacja działań.

### **6.11. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – zabezpieczenie zapotrzebowania na wodę**

Skala inwestycji związana z wyznaczeniem w Studium terenów służących do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszanej (mieszkaniowo-usługowej), zabudowy usługowej, wreszcie zabudowy techniczno-produkcyjnej, wskazuje wyraźnie na znaczące potrzeby uzyskania dodatkowych ujęć wody.

Gmina może realizować dwa alternatywne działania. Jedno z nich to przyłączenie się do sieci aglomeracyjnej Aquanet i korzystanie z wspólnych zasobów. Drugim wariantem jest rozbudowa ujęć wody na terenie Gminy lub w ramach wspólnego przedsięwzięcia z gminą lub gminami ościennymi. Rachunek ekonomiczny i bilans skutków środowiskowych winny być podstawą decyzji o obraniu jednego z ww. kierunków.

### **6.12. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa oczyszczalni ścieków**

Skala inwestycji związana z wyznaczeniem w Studium terenów służących do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszanej (mieszkaniowo-usługowej), zabudowy usługowej, wreszcie zabudowy techniczno-produkcyjnej, wskazuje wyraźnie na znaczące potrzeby rozbudowy i zwiększenia przepustowości oczyszczalni ścieków.

Należy tu podkreślić, że przyjęcie znaczącego wypełnienia programu określonego w Studium wiązać się będzie ze znaczącą zmianą profilu ścieków obsługiwanych przez oczyszczalnię. Znacząco zwiększy się ilość ścieków przemysłowych. Udział tych ścieków może sięgnąć – w zależności od realizowanego profilu zabudowy techniczno-produkcyjnej i typu inwestycji lokalizowanych na terenie Gminy – nawet 35%.

Gmina może realizować alternatywne działania. Jedno z nich to rozbudowa istniejącej sieci kanalizacyjnej powiązanej z budową kolektorów. Drugim rozwiązaniem jest hybrydowe działanie łączące częściową rozbudowę z oczyszczalni z integrowaniem rozwiązań w zakresie infrastruktury podejmowanym z gminą lub gminami ościennymi. Rachunek ekonomiczny i bilans skutków środowiskowych winny być podstawą decyzji o obraniu jednego z ww. kierunków.

### **6.13. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja gimnazjum w Rokietnicy**

Realizacja gimnazjum w Rokietnicy, położonego przy Trakcie Napoleońskim, jest jednym z dwu priorytetowych zadań w rozwoju infrastruktury oświatowej na terenie Gminy. Zadanie to zlokalizowane jest na terenie opisanym symbolem R-01UN. W rozdziale 2.17. wskazano szczegółowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego zadania – w opisie przywołanego terenu.

## **6.14. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja kompleksu oświatowego w Mrowinie**

Realizacja kompleksu oświatowego w Mrowinie, położonego przy ul. Trakcie Napoleońskim, jest jednym z dwu priorytetowych zadań w rozwoju infrastruktury oświatowej na terenie Gminy. Zadanie to zlokalizowane jest na terenie opisanym symbolem M-01UN. W rozdziale 2.7. wskazano szczegółowe uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego zadania – w opisie przywołanego terenu.

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

### **7.1. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – droga ekspresowa S-11**

Droga ekspresowa posiadać będzie znaczenie regionalne i ponadregionalne (pod warunkiem realizacji całego zamierzenia drogowego). Dla lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, które obsługiwać ma ruch lokalny i tranzytowy na kierunkach m.in. Poznań-Szamotuły-Wronki, Koszalin-Poznań-Zielona Góra, Koszalin-Poznań-Wrocław, oraz pełnić rolę zewnętrznej obwodnicy aglomeracji miejskiej, wyznaczono przekątniowy kompleks terenów począwszy od Kobylnik (i granicy z gminą Tarnowo Podgórne), przez zachodni skraj sołectwa Rogierówko-Starzyny, dalej w kierunku północno-wschodnim ku przecięciu z linią kolejową Poznań-Szczecin, skrajem terenów zurbanizowanych Bytkowa, w poprzek Samicy Kierskiej, pod Sobotą aż po granicę z gminą Suchy Las.

Inwestycja dotyczyć będzie zasadniczo dwóch obszarów. Pierwszym z nich jest kompleks terenów wyznaczonych bezpośrednio pod realizację drogi ekspresowej oraz dróg serwisowych, obsługujących drogę ekspresową. Inwestycja ta wygeneruje na obszarach przyległych znaczące uciążliwości, szczególnie akustyczne. Drugim jest kompleks terenów przyległych do terenów przeznaczonych na realizację drogi S-11, położonych w pasie jej oddziaływania. Obydwa obszary są silnie zintegrowane, drugi stanowi bowiem "otulinę" pierwszego.

Na terenach przyległych do terenów drogi ekspresowej S-11 zakłada się możliwość realizacji przedsięwzięć minimalizujących negatywne oddziaływanie tej drogi, w szczególności wprowadzenie osłon akustycznych chroniących tereny zabudowy z przeznaczeniem na czasowy lub stały pobyt ludzi. W realizacji tych przedsięwzięć widzi się udział strony inicjującej zadanie ponadlokalne.

### **7.2. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 184**

Zadaniem o znaczeniu ponadlokalnym jest modernizacja przebiegającej przez teren Gminy Rokietnica drogi wojewódzkiej nr 184, łączącej drogę krajową nr 92 (na terenie gminy Tarnowo Podgórne) z Wronkami.

W związku z opracowywanymi założeniami dla przebudowy tego traktu komunikacyjnego podstawowe wskazanie obszaru realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia można wskazać orientacyjnie – jako obszar korytarza istniejącej drogi wojewódzkiej nr 184.

### **7.3. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii kolejowej Poznań-**

#### **Szczecin**

Modernizacja magistrali kolejowej Poznań-Szczecin z dostosowaniem jej do prędkości (od 160km/h do 200km/h) ma silne znaczenie dla rozwoju ponadlokalnego. Jest to jeden z głównych szlaków komunikacji kolejowej na terenie kraju. Modernizacja dotyczyć będzie zasadniczo dwóch obszarów. Pierwszym z nich jest kompleks terenów kolejowych, które nie zmieniają swojej powierzchni wskutek przedmiotowej inwestycji, lecz inwestycja ta generuje na obszarach przyległych zdecydowanie większe uciążliwości, szczególnie akustyczne. Drugim jest kompleks terenów przyległych do terenów kolejowych, położonych w pasie oddziaływania zmodernizowanej linii kolejowej. Obydwa obszary są silnie zintegrowane, drugi stanowi bowiem "otulinę" pierwszego.

Tereny kolejowe są terenami zamkniętymi, wyłączonymi spod władztwa planistycznego Gminy. W związku z powyższym Studium wskazuje jedynie niezbędne minimalne powiązania wewnątrzgminne – w Krzyszkowie, w Rokietnicy oraz trzecie połączenie bezkolizyjne na granicy sołectw Rokietnica i Kiekrz. Ponadto na terenach przyległych do terenów kolejowych zakłada się możliwość realizacji przedsięwzięć minimalizujących negatywne oddziaływanie linii kolejowej, w szczególności wprowadzenie osłon akustycznych chroniących tereny zabudowy z przeznaczeniem na czasowy lub stały pobyt ludzi. W realizacji tych przedsięwzięć widzi się udział strony inicjującej zadanie ponadlokalne.

### **7.4. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii elektroenergetycznych**

#### **220kV na 400kV**

Dla terenu gminy ustala się budowę dwutorowej linii 400kV relacji Plewiska – Piła Krzewina, która realizowana będzie po trasie istniejącej linii 220kV tej relacji. Obszarem wyznaczonym pod realizację tego zadania jest istniejąca trasa, a więc przebieg inwestycji to korytarz rozpoczynający się na granicy Gminy przy granicy sołectw Kobylniki i Rogierówko-Starzyny, następnie przebiegający przez Starzyny, skrajem Rokietnicy przez Bytkowo w kierunku północnym, kończąc przebieg na terenie Gminy w sołectwie Żydowo-Rostworowo (przebieg ogranicza się do terenu wsi Rostworowo). Dopuszcza się lokalnie realizację kablownia linii 400kV, zwłaszcza jako rozwiązania stanowiącego najbardziej optymalne remedium na konflikty przestrzenne, mogące ewentualnie wystąpić wskutek modernizacji.

Ograniczenia wynikające z realizacji tego zadania ponadlokalnego określają przepisy odrębne oraz wskazania zawarte w rozdziale 5, podrozdziale 15 niniejszego Studium.

### **7.5. Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – "Nowa Obornicka"**

Przewiduje się realizację drogi o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiącej oś obsługi komunikacyjnej miasta Poznań oraz gmin Suchy Las i Rokietnica. Realizacja tej drogi nastąpi w standardzie co najmniej drogi G. W związku z brakiem ustaleń technicznych oraz wskazań co do przebiegu przewiduje się orientacyjny pas prowadzenia przebiegu drogi "Nowej

Obornickiej" wzdłuż wschodniej granicy Gminy, w obszarze określonym jako obszar potencjalnej realizacji drogi "Nowa Obornicka".

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ;**

### **8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie Gminy Studium nie wyznacza obszarów, na których przewiduje się procedurę scaleń i podziału nieruchomości.

### **8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2**

Studium wskazuje możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2 na wszystkich terenach określonych jako tereny zabudowy usługowej (usług - U) i tereny zabudowy usług handlu (UC). Uwarunkowania ładu przestrzennego wskazują na konieczność regulacji lokalizowania obiektów o powierzchniach przekraczających wskazany limit.

Specyfika terenów zabudowy usług różnych (U) polega na wieloprofilowym charakterze tych obszarów i w związku z tym Studium nie przesądza o wprowadzaniu powierzchni sprzedaży przekraczającej wymieniony wyżej limit powierzchniowy. Ostateczna decyzja związana z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana jest z umożliwieniem realizacji obiektu handlowego o rzeczonyj powierzchni. O ile warunki określone dla danego obszaru mają umożliwiać wprowadzenie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2, obowiązująca jest procedura planu miejscowego. W przeciwnym przypadku nie występują restrykcje określone w przepisach odrębnych.

Studium nie wyznacza zabudowy usług handlu (UC) wprost. Jednak w przypadku konieczności wprowadzenia tej funkcji obowiązują procedury określone w przepisach odrębnych. Możliwość wprowadzenia funkcji UC zapisano warunkowo dla terenów powiązanych z węzłem Starzyny drogi ekspresowej S-11. W przypadku sankcjonowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2, a w szczególności wprowadzania funkcji UC, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **8.3. Obszary przestrzeni publicznej**

Studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej wprost. Jednak, równocześnie, Studium wskazuje na wiele obszarów, na których takie przeznaczenie może być wyznaczone w drodze planowania miejscowego. Ten mechanizm

odpowiada specyfice przestrzenno-funkcjonalnej, z jaką mamy do czynienia na terenie Gminy. Specyfika ta nie wymaga bowiem wydzielania przestrzeni związanych z organizacją imprez masowych, z kształtowaniem przestrzeni otwartej wpisanej w tereny zurbanizowane.

Podstawowym polem funkcjonowania przestrzeni publicznej pozostaną obszary krystalizacji życia społecznego Gminy, występujące w głównych miejscowościach – Rokietnicy, Mrowinie, Napachaniu, w mniejszym stopniu w Kiekrzu. Kształtowanie przestrzeni publicznej za pośrednictwem planowania miejscowego wprowadza funkcję SP, która ma wyróżniać przestrzenie publiczne zdadne do akumulacji funkcji i procesów sugerowanych w przepisach Ustawy.

Ileokroć w Studium mowa jest o możliwości realizowania zamierzeń związanych z przestrzenią publiczną (SP), należy przez to rozumieć uprawnienie (a nie obowiązek) do realizacji zadań przestrzennych wskazanych w Ustawie. W szczególności oznacza to możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych oraz służących organizacji imprez masowych, przy czym ten profil nie generuje konieczności kształtowania szczególnych rozwiązań przestrzennych związanych z ograniczeniami obciążeń akustycznych określonych w odrębnych przepisach (ze względu na okazjonalność i krótkotrwałość ewentualnych obciążeń, jakie mogą być wygenerowane wskutek funkcjonowania terenów SP).

Dla terenów SP wprowadza się kierunkujące zalecenia związane z parametrami zagospodarowania:

### **Tereny SP**

Na terenach SP nie powinno się wprowadzać jakichkolwiek ograniczeń związanych z wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów SP nie powinien być wyższy, niż 5% i powinien zawęzić rodzaje obiektów możliwych do wzniesienia na tym obszarze do obiektów użytkowanych publicznie.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze, z racji wyjątkowej roli pełnionej przez tereny przestrzeni publicznych, regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do:

- form dopuszczalnych zabudowy,
- form dopuszczalnych dla małej architektury i budowli towarzyszących,
- form sugerowanych rozwiązań posadzkowych z opcjonalnym wydzieleniem stref funkcjonalnych,
- formy dopuszczalnych afiszów informacyjnych,
- kolorystyki rozwiązań związanych z elementami wyposażenia przestrzeni publicznych,

a także ustala się:

- zakaz wprowadzania ogrodzeń,
- zakaz wprowadzania afiszów reklamowych.

Zapisy planistyczne powinny uwzględniać kształtowanie formy przestrzeni publicznych przy użyciu posadzek – chodników, placów, a także elementów przestrzennych - elementów gminnego systemu informacji przestrzennej, obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, kosze na odpady, elementy oświetlenia parkowego wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, nieogrzewane, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, urządzeń i wyposażenia powyższych, jak również sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Elementami uzupełniającymi mogą być na tych obszarach skwery, kwietniki, klomby, urządzenia i wyposażenie powyższych, jak również sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

Nie określa się typologii zabudowy na tych obszarach. Zakazać należy na nich podziału działek.

Silnie rekomenduje się wprowadzenie zapisów definiujących prawną możliwość określenia za zgodne z prawem miejscowym wynikowych ustaleń konkursu realizowanego na podstawie rozdziału 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 roku Nr 223, poz. 1655, z późniejszymi zmianami), jako równoległej dla szczegółowych zapisów alternatywy zagospodarowania, zależnej od woli reprezentantów Gminy.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych przestrzeni publicznych bądź adaptacji istniejących przestrzeni.

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie Gminy występują obszary, które wymagają niezwłocznego sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to w szczególności terenów, które powinny podlegać ochronie, a plan miejscowy może być jedyną skuteczną formą takiej ochrony. Do takich terenów należy między innymi pas położony między linią kolejową Poznań-Szczecin, na odcinku powyżej zabudowy Kiekrza aż po kompleks leśny pod Bytkowem. Obszar ten jest w chwili obecnej poddawany silnej presji inwestycyjnej, której sankcjonowanie w kontekście modernizacji linii kolejowej i odcięcia terenów od układu komunikacji drogowej (likwidacja przejazdów kolejowych) jest tylko dodatkowym argumentem obok priorytetowego, związanego z ochroną doliny Samicy Kierskiej. Kolejnym terenem jest dotychczas nieusankcjonowany obszar doliny Samicy „Pamiątkowskiej”, wymieniany wprawdzie pośród podstawowych walorów Gminy, ale wbrew tym zapisom penetrowany zabudową w szczególności w okolicach Mrowina i Cerekwicy. Ten znaczny obszarowo kompleks terenowy dla prawidłowego i skutecznego wdrożenia ochrony podzielony powinien być na cztery segmenty, dla których osobno opracowywane plany powinny mieć jednak spójny wyraz.

### **MPZP dla terenów położonych między linią kolejową Poznań-Szczecin a doliną Samicy Kierskiej**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi północna krawędź drogi/ulicy gminnej obsługująca przyległy teren zabudowy mieszkaniowej w Kiekrzu (K-19MN),
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź terenów kolejowych związanych z linią kolejową Poznań-Szczecin,
- północną granicę obszaru stanowi południowa krawędź kompleksu leśnego pod Bytkowem oddzielającego przedmiotowy obszar od SRI Bytkowo Las,
- wschodnią granicę obszaru stanowi zachodnia krawędź kompleksu łąk przyległych do cieków Samicy Kierskiej, z wyłączeniem łąk nie leżących wewnątrz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 300013.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- umożliwić dotychczasowe użytkowanie terenów zainwestowanych w kształcie usankcjonowanym dotychczas obowiązującymi zasadami zagospodarowania przestrzennego oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi w kształcie niesprzecznym z ustaleniami niniejszego Studium, przy czym w szczególności dotyczy to terenów K-20MN, K-07RM, K-02UK i K-02P1,
- wprowadzić na wyżej wymienionych terenach istotne ograniczenia co do wprowadzania dodatkowych obiektów kubaturowych oraz budowli,

- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym – oznaczonych w Studium jako K-RP4,
- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczonożego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę,
- wprowadzić ograniczenia dla profilu techniczno-produkcyjnego, minimalizujące uciążliwości dla środowiska przyrodniczego.

### **MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Kobylniki – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi północna krawędź ulicy Podjazdowej od drogi wojewódzkiej nr 184 aż do ul. Kościuszki,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź drogi wojewódzkiej nr 184 na odcinku od ul. Podjazdowej do terenów rezerwowanych pod drogę ekspresową S-11,
- północną granicę obszaru stanowi południowa krawędź terenów rezerwowanych pod drogę ekspresową S-11 aż do terenów rolnych Rogierówka i Starzyn oznaczonych K-RP1 i wzdłuż granic tych terenów do ul. Rynkowej,
- wschodnią granicę obszaru stanowi zachodnia krawędź ul. Rynkowej i ul. Kościuszki.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- umożliwić dotychczasowe użytkowanie terenów zainwestowanych w kształcie usankcjonowanym dotychczas obowiązującymi zasadami zagospodarowania przestrzennego oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi w kształcie niesprzecznym z ustaleniami niniejszego Studium,
- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu nieinwestycyjnym oznaczonych w Studium jako K-RP2, K-PS, K-RL, O-RP2, O-PS, O-RL, a także terenów leśnych N-ZL.

### **MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Napachanie – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi północna krawędź terenów rezerwowanych pod drogę ekspresową S-11 aż do granicy sołectwa Napachanie-Dalekie z sołectwem Rogierówko-Starzyny,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź terenów rolnych w Kobylnikach oraz północno-wschodnia granica obszaru SRZZ Napachanie, dalej wschodnia krawędź terenu zabudowy mieszkaniowej N-01MN, wreszcie północno-wschodnia krawędź drogi wojewódzkiej nr 184 aż do granicy z sołectwem Mrowino-Cerekwica,
- północną granicę obszaru stanowi granica między sołectwami Napachanie-Dalekie i Mrowino-Cerekwica, a także we wschodniej części między sołectwami Rokietnica i Mrowino-Cerekwica,
- wschodnią granicę obszaru stanowi granica sołectw Napachanie i Starzyny-Rogierówko, następnie północna krawędź zabudowy mieszkaniowej w Napachaniu N-10MN, wschodnia krawędź drogi powiatowej nr 2400P aż do granicy z sołectwem Rokietnica, wschodnia krawędź kompleksu leśnego na terenie sołectwa Rokietnica,

przebiegającego równoległe do Samicy „Pamiętkowskiej”, następnie północna krawędź ul. Leśnej w Rokietnicy aż do ulicy między terenami R-34MN a R-35MN do granicy sołectw Rokietnica i Mrowino-Cerekwica.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- umożliwić dotychczasowe użytkowanie terenów zainwestowanych w kształcie usankcjonowanym dotychczas obowiązującymi zasadami zagospodarowania przestrzennego oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi w kształcie niesprzecznym z ustaleniami niniejszego Studium,
- wprowadzić na wyżej wymienionych terenach istotne ograniczenia co do wprowadzania dodatkowych obiektów kubaturowych oraz budowli, w tym w szczególności zakazy intensyfikacji istniejącej w obszarze objętym opracowaniem intensyfikacji zabudowy (wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy),
- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczzonego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę,
- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu nieinwestycyjnym oznaczonych w Studium jako N-RP2, N-PS, N-RL, R-RP2, R-RL, a także terenów leśnych N-ZL i R-ZL.

#### **MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Mrowino - postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi granica między sołectwami Napachanie-Dalekie i Mrowino-Cerekwica, a także we wschodniej części między sołectwami Rokietnica i Mrowino-Cerekwica,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź drogi wojewódzkiej nr 184 od granicy z sołectwem Napachanie-Dalekie aż do ul. Kwiatowej, następnie wzdłuż południowej i wschodniej krawędzi ul. Kwiatowej, dalej wzdłuż wschodnich krawędzi terenów zabudowy a zachodniej krawędzi lasu przyległego do drogi powiatowej nr 2423P, aż po tereny kolejowe nieczynnej linii,
- północną granicę obszaru stanowi południowa krawędź terenów kolejowych nieczynnej linii,
- wschodnią granicę obszaru stanowi granica sołectw Mrowino-Cerekwica i Rokietnica, następnie wschodnia krawędź ulicy między terenami M-09MN a M-16MN i M-17MN, aż do południowej granicy terenu M-15MN i M-14MN, następnie zachodnia krawędź ul. Radziwoja aż do drogi powiatowej nr 2423P, po tereny kolejowe nieczynnej linii.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- umożliwić dotychczasowe użytkowanie terenów zainwestowanych w kształcie usankcjonowanym dotychczas obowiązującymi zasadami zagospodarowania przestrzennego oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi w kształcie niesprzecznym z ustaleniami niniejszego Studium,
- wprowadzić na wyżej wymienionych terenach istotne ograniczenia co do wprowadzania dodatkowych obiektów kubaturowych oraz budowli, w tym w szczególności zakazy w obszarze objętym opracowaniem intensyfikacji zabudowy (wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy),
- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu nieinwestycyjnym oznaczonych w Studium jako M-RP2, M-PS, M-RL, a także terenów leśnych M-ZL,



- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych i leśnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczonoego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę.

### **MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Cerekwica – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi północna krawędź terenów kolejowych nieczynnej linii,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź ul. Żwirowej w Cerekwicy, następnie zachodnia krawędź kompleksu leśnego przyległego do ul. Żwirowej, zachodnia granica terenu M-09MV, wschodnia krawędź terenów zabudowy M-09MJ, M-11MJ, następnie ich przedłużenie aż do wschodniej krawędzi ul. Gorzyńskiej, i do granicy Gminy,
- północną granicę obszaru stanowi granica Gminy aż po teren M-16MJ,
- wschodnią granicę obszaru stanowi granica Gminy.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- umożliwić dotychczasowe użytkowanie terenów zainwestowanych w kształcie usankcjonowanym dotychczas obowiązującymi zasadami zagospodarowania przestrzennego oraz wydanymi decyzjami administracyjnymi w kształcie niesprzecznym z ustaleniami niniejszego Studium,
- wprowadzić na wyżej wymienionych terenach istotne ograniczenia co do wprowadzania dodatkowych obiektów kubaturowych oraz budowli, w tym w szczególności zakazy intensyfikacji istniejącej w obszarze objętym opracowaniem intensyfikacji zabudowy (wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy),
- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu nieinwestycyjnym oznaczonych w Studium jako M-RP2, M-PS, M-RL, a także terenów leśnych M-ZL,
- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczonoego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę.

### **MPZP dla terenów położonych pomiędzy terenami zabudowy wsi Krzyszkowo i Rokietnica**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi w przewodzie północna krawędź struktury zabudowy wsi Rokietnica oraz krawędź terenów kolejowych nieczynnej linii do Międzychodu,
- zachodnią granicę obszaru stanowi granica sołectwa wsi Rokietnica i Mrowino
- północną granicę obszaru stanowi południowa krawędź struktury zabudowy wsi Krzyszkowo
- wschodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź drogi gminnej - ulicy Koszycy,

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym – oznaczonych w Studium jako R-RP2, oraz przeznaczeniu pod tereny zieleni nieurządzonej – oznaczonych w studium jako R-ZB i S-ZB,

- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczzonego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę.

#### **MPZP dla terenów zabudowy zachodniej części wsi Krzyszkowo, przy ulicy Koszycy**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi w południowa krawędź struktury zabudowy wsi Krzyszkowo,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Krzyszkowo – oznaczonych w studium jako S-17MN i S-18MN,
- północną granicę obszaru stanowi południowa krawędź terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Krzyszkowo – oznaczonych w studium jako S-13MN,
- wschodnią granicę obszaru stanowi zachodnia krawędź drogi gminnej - ulicy Koszycy,

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- usankcjonować realizację połączeń drogowych łączących układ lokalny osiedla domów jednorodzinnych S-19MN i S-18MN poprzez projektowany teren S-01ZP, wraz z realizacją tego terenu oraz poprzez tereny S-25MN, S-26MN, S-27MN, S-28MN i S-01U,
- wprowadzić zapisy umożliwiające realizację dopuszczoną dla terenów S-25MN, S-26MN, S-27MN i S-28MN zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzić zapisy umożliwiające realizację dopuszczonych dla terenu S-01U usług,
- wprowadzić zapisy umożliwiające realizację dopuszczonych dla terenu S-01UL/UN/UK usług kultury, oświaty i nauki oraz usług sakralnych.

#### **MPZP dla terenów stref rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego wsi Krzyszkowo**

Ten obszar definiuje się w następujących granicach:

- południową granicę obszaru stanowi krawędź terenów kolejowych nieczynnej linii do Międzychodu,
- zachodnią granicę obszaru stanowi wschodnia krawędź drogi gminnej - ulicy Koszycy,
- północną granicę obszaru stanowi północna krawędź wyznaczonej na terenach rolnych rezerwy pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego,
- wschodnią granicę obszaru stanowią wschodnie krawędzie i ich przedłużenia, wyznaczonych na terenach rolnych rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego, granica terenów ogrodniczych oznaczonych symbolem R-RO, granica linii kolejowej Poznań-Szczecin, a następnie granica terenu cmentarza oznaczona symbolem R-01ZC.

Na wskazanym terenie wprowadzić należy następujące ustalenia:

- wprowadzić ograniczenia co do wprowadzania dodatkowych obiektów kubaturowych oraz budowli,
- wprowadzić zakaz zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakaz grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu rolniczym – oznaczonych w Studium jako S-RP2, R-RP2 i S-RO,
- wprowadzić zakaz zabudowy na działkach wydzielonych z działek rolnych z myślą o realizacji zabudowy, o ile w dniu przystąpienia do sporządzania rzeczzonego planu miejscowego dla działki tej nie wydano decyzji administracyjnej sankcjonującej zabudowę,
- usankcjonować realizację jednego z dwóch wariantów rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego w ciągu powiązań Dg-S1A i Dg-S1B.

## 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

### 10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie z podziałem Gminy kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej znacząco różnić się będą w poszczególnych strefach (cztery strefy). Zasadnicze strategiczne działania w zagospodarowaniu przestrzennym wyróżniają obszar urbanizacji, na którym utrzymywanie produkcji rolniczej będzie się stawało coraz mniej opłacalne i racjonalne ze względu na koegzystencję intensyfikującej się zabudowy mieszkaniowej. Granica przebiegająca w Napachaniu, przez położone na wschód od Samicy „Pamiętkowskiej” rejonu Mrowina, granicami terenów zurbanizowanych Rokietnicy, po Bytkowo i na południe Kiekrza stanowi obszar silnie powiązany z aglomeracją Poznania i profil rolniczy na tych terenach perspektywicznie zostanie wygaszony. Założenie wypełnienia i intensyfikacji na wymienionym obszarze, stanowiącym zresztą Strefę 1 – Strefę Urbanizacji, jest skoncentrowane na racjonalnym wykorzystaniu terenów, które i tak są już przekształcone w podmiejskie lub quasi-miejskie struktury.

Wymogi zrównoważonego rozwoju interpretowane dla Gminy wskazują, że jest to przeciwwaga dla ochrony krajobrazu i rolniczej przestrzeni produkcyjnej na dobrych glebach w północnej części jednostki administracyjnej. Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej, Strefa 3 Krajobrazu Otwartego i Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego tworzą łącznie obszar z jednej strony charakteryzujący się wysokimi walorami w zakresie klas bonitacyjnych gruntów (znaczące ilości IIIa i IIIb, miejscami II, duża ilość IVa i IVb). Intensyfikacja i dopuszczenie do wypełniania terenów w Strefie 1 pozwolić powinno na zapewnienie przetrwania krajobrazu wielkopolskiego w północnej części Gminy, z rysunkiem otwartych, niezabudowanych pól w okolicy Rostworowa i Żydowa i na północ od tych miejscowości, a także z zachowaniem typowo rolniczego krajobrazu na zachód od drogi wojewódzkiej nr 184.

#### Strefa 1 Urbanizacji

W tej strefie występuje znaczący kompleks najsłabszych gleb na terenie Gminy, a ponadto teren spenetrowany jest liniami infrastrukturalnymi i skupiskami zabudowy mieszkaniowej i zabudowy o funkcji mieszanej. Wszystkie te czynniki uzasadniają tendencje akumulacji antropopresji na tym obszarze, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą komunikacyjno-transportową oraz techniczną (sieci).

W strefie tej założenia gminnej polityki przestrzennej przewidują sukcesywne wygaszanie aktywności rolniczych. Sprzyjać temu będzie przede wszystkim wprowadzenie przebiegu drogi ekspresowej z węzłem Starzyny i węzłem Kobylniki, a także zamknięcie półpierścienia terenów zabudowanych, związane z decyzją o przeznaczeniu terenów na zachód od otuliny Samicy „Pamiętkowskiej” a na wschód od drogi powiatowej nr 2400P.

#### Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej

Jest to obszar o glebach stosunkowo słabych lub średnich jeśli chodzi o parametry gruntów rolniczych na terenie Gminy. Jego peryferyjna lokalizacja czyni z wschodnich obszarów Gminy, powiązanych z zabudowanymi strukturami gminy Suchy Las ciągłą tkanę, tereny predestynowane do lokalizacji strategicznych rezerw, dotyczących zarówno zabudowy

mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) jak i zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej. Pozostające arealy mają jednak znaczący potencjał rolniczy, w szczególności mowa tu o terenach położonych przy drodze powiatowej nr 2426P i na północ od drogi powiatowej nr 2400P (gleby IIIa i IIIb oraz IVa i IVb w zdecydowanej przewadze).

Pożądaną tendencją będzie konsolidacja terenów rolniczej produkcji na wskazanym obszarze. Niemniej należy zauważyć, że tereny rolne pozostające w rękach prywatnych są przedmiotem intensywnego obrotu w obszarze poddawanych presji inwestycyjnej i sąsiedztwo terenów rezerw inwestycyjnych oraz terenów przeznaczonych do zaktywizowania gospodarczego może mieć wpływ (i w obserwowanych porównywalnych przykładach często ma) na kierunki działań właścicielskich, powodując ograniczenie aktywności rolniczych.

### **Strefa 3 Krajobrazu Otwartego**

Strefa Krajobrazu Otwartego zajmuje północną część Gminy, a okolice Żydowa i Krzyszkowa, w nieco mniejszym stopniu Rostworowa, składają się na znacznej wielkości kompleks rolniczy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (II, IIIa i IIIb). Studium ustala ochronę tego obszaru i zachowanie wysokiej klasy gruntów na potrzeby produkcji rolniczej z jednej strony przez terytorialne ograniczenie ekspansji inwestycyjnej, z drugiej przez zakaz zabudowy obejmujący zakaz zabudowy siedliskowej (zagrodowej – RM) na terenach oznaczonych kodem RP2. Ze względów przyrodniczych zakaz ten dotyczy również gleb IVa i IVb, a także w okolicach Rostworowa gleb gorszych, których nie należy zabudowywać, bowiem zainwestowanie na tych terenach w najbliższej perspektywie doprowadzi do deprecjacji cennych gruntów rolnych, a także przerwie istotne dla bioróżnorodności i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego ciągi ekologiczne, zachowujące łączność przestrzennych składników świata przyrodniczego w kontekście migracji lokalnej fauny, przestrzeni funkcjonowania gatunków itp.

Strefę tę narusza znacząco jedynie obszar SRZZ Żydowo.

### **Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego**

Zachodnia część Gminy to zwarty, pasmowy układ otwartego krajobrazu intensywnie wykorzystywanego rolniczo. Równoległe do drogi wojewódzkiej ciągnie się wąski pas gleb IVa i IVb, a dalej na zachód rozległy kompleks gruntów wysokiej klasy, aż do zachodnich granic Gminy. Teren ten jest szczególnie predestynowany do utrzymania profilu rolniczego.

Obszar rolniczy zakłócony jest istniejącymi zgrupowaniami osadniczymi uzupełniającymi zespoły Mrowina, Przybrody i Napachania – w jego skład wchodzi Dalekie oraz grupy zabudowań przy drodze gminnej z Dalekich do Mrowina. Studium ustala ochronę tego obszaru i zachowanie wysokiej klasy gruntów na potrzeby produkcji rolniczej z jednej strony przez terytorialne ograniczenie ekspansji inwestycyjnej, z drugiej przez zakaz zabudowy obejmujący zakaz zabudowy siedliskowej (zagrodowej – RM) na terenach oznaczonych kodem RP2.

Polityka – nie tylko przestrzenna – Gminy powinna zachęcać do utrzymywania produkcji rolnej szczególnie w dwóch strefach Strefie 3 Krajobrazu Otwartego i Strefie 4 Krajobrazu Rolniczego. Wsparcie powinno dotyczyć istniejących inicjatyw i lokalizowania nowych inicjatyw zmierzających do nowoczesnego gospodarowania rolniczego na obszarach cennych pod względem klas gleb, gwarantujących wysoką efektywność produkcji rolniczej. Równocześnie produkcja rolnicza na tych terenach nie powinna rozwijać funkcji towarzyszących, które generowałyby uciążliwości nie związane z produkcją rolniczą.

Takie działanie może kształtować pozytywne tendencje wykorzystania wielopokoleniowej często wiedzy o produkcji rolnej (bez potrzeby sztucznej restrukturalizacji), lokalne tradycje, wesprzeć rozwój i marketingową ekspansję deficytowych produktów regionalnych.

Wszystkie tereny rolnicze na obszarach poszczególnych miejscowości, zawarte wewnątrz wyznaczonych rdzeni osadniczych, są przeznaczone na cele inwestycyjne. Ich użytkowanie rolnicze będzie stopniowo zanikać, ustępując sukcesywnemu uzupełnianiu struktur osadniczych.

## 10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Lasy i grunty leśne na terenie Gminy zajmują stosunkowo niewielki obszar przekładający się także na niski stopień lesistości (powierzchnia 635,2ha, tj. 7,9% lesistości). Jest to przyczyna, by kompleksy leśne na terenie Gminy traktować jako wyjątkowo cenne.

Przewiduje się zatem ochronę kompleksów leśnych przez całkowity zakaz zabudowy zlokalizowanej na terenach innych, niż wskazane w Studium tereny pod zabudowę, a w przypadku terenów typu RP1 i RP3 umożliwiających lokalizację zabudowy siedliskowej, zakaz zabudowy jakimikolwiek obiektami budowlanymi w odległości mniejszej, niż 150,00m od granic dowolnego obszaru leśnego.

Szczególną ochroną obejmuje się kompleksy leśne położone w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 300013, to jest:

- kompleks leśny między Rostworowem i Sobotą, rozciągający się aż po granicę Gminy,
- obszar leśny w Bytkowie (po obu stronach drogi powiatowej nr 2400P),
- kompleks leśny Bytkowo,
- zgrupowanie obszarów leśnych nieopodal Jeziora Kierskiego Małego, w Pawłowicach.

Szczególną ochroną należy też objąć – między innymi w ramach sporządzania planów miejscowych – lasy położone w pobliżu doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, to jest:

- kompleks leśny między Napachaniem i Kobylnikami, rozciągający się wzdłuż przebiegu drogi ekspresowej S-11,
- obszar leśny w Napachaniu położony między terenami N-02MV i N-06MN,
- kompleks leśny Rokietnica południe, oddzielający istniejącą i planowaną zabudowę w pobliżu południowego przebiegu drogi powiatowej nr 2400P od Samicy „Pamiętkowskiej”, aż po drogę wojewódzką nr 184,
- niewielki obszar leśny Mrowino południe,
- zgrupowanie obszarów leśnych na wysokości osiedla Zmysłowo (Mrowino),
- obszar leśny Cerekwica południe,
- kompleks leśny Cerekwica,
- kompleks leśny Cerekwica północ, przylegający do granicy Gminy (poza postulowanym terenem do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, ale powiązany z kompleksem przyrodniczym jeziora Pamiętkowo w sąsiedniej gminie).

Istnieje także stosunkowo duży kompleks terenów leśnych w północnej części Gminy, na północ od Żydowa. Poza wymienionymi występują niewielkie obszary leśne o nieznacznym potencjale podtrzymywania bioróżnorodności, nadal jednak warte zachowania i ochrony – okolice Mrowina (pd.-zach.), Żydowa, Rostworowa i Pawłowic (wsch.).

Analiza jakości gruntów w Gminie wykazała, że istnieją jeszcze niewielkie możliwości powiększenia powierzchni lasów poprzez zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, które są mało przydatne dla prowadzenia gospodarki rolnej. Wprawdzie w ramach programu Krajowego Programu Zwiększania Lesistości – KPZL nie przewiduje się zwiększania lesistości konkretnie na terenie Gminy, to jednak może istnieć uzasadnienie dla zwiększenia lesistości na gruntach

prywatnych, w szczególności gruntach V i VI klasy bonitacyjnej. Proces zalesień mógłby być przeprowadzany głównie we fragmentach gminy postulowanych do objęcia prawną formą ochrony przyrody czyli w granicach postulowanego terenu do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu gdzie proponuje się zalesienia w szczególności w obszarze północnym Cerekwicy, w ramach przywracania walorów przyrodniczych obszarowi zdegradowanemu przez rozproszoną zabudowę mieszkaniową.

W ramach niniejszego Studium dopuszcza się zwiększanie lesistości warunkowo na gruntach prywatnych o klasie bonitacyjnej IVa i IVb w przypadku, w którym niemożliwe jest efektywne gospodarowanie o profilu rolnym.

Tereny przeznaczane pod zalesianie powinny stanowić zwarte kompleksy o powierzchni nie mniejszej, niż 0,4ha.

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Teren Gminy nie przynależy do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodziowe, które wyznaczono w dolinach rzek Warty, Proсны, Gwdy i Noteci. Dla terenu Gminy nie określono obszarów zalewowych wyznaczonych na podstawie planów operacyjnych ochrony przed powodzią (operatów przeciwpowodziowych).

## **12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie Gminy nie wskazuje się nowych ani – w związku z brakiem takich obiektów i obszarów – nie zmienia istniejących uregulowań planistycznych dotyczących złóż kopalin (filaru ochronnego).

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie Gminy nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie zmienia dotychczasowych uregulowań planistycznych dotyczących obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, powołanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Na terenie Gminy nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie określa uregulowań planistycznych dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE**

Studium nie określa nowych terenów zamkniętych na obszarze Gminy. Pozostają w dotychczasowym zakresie ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych – terenów kolejowych związanych z linią kolejową Poznań-Szczecin.

Nie wprowadza się też ani nie występują na obszarze Gminy tereny zamknięte, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 roku w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa.

Granice terenów zamkniętych związanych z infrastrukturą kolejową pozostają niezmienione. W związku z wyłączeniem terenów zamkniętych spod władztwa planistycznego gmin niniejsze Studium nie reguluje kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych na obszarze Gminy.

## IV. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

### WSTĘP

W dniu 20 marca 2007 roku Rada Gminy Rokietnica podjęła uchwałę nr VII/47/2007 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zwanego dalej Studium, uchwalonego uchwałą Nr XIX/162/99 Rady Gminy Rokietnica z dnia 14 grudnia 1999r. zmienioną uchwałami: Nr XXV/262/2004 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 grudnia 2004 roku, Nr XLVIII/458/2006 Rady Gminy Rokietnica z dnia 04 września 2006 roku i Nr XLVIII/459/2006 Rady Gminy Rokietnica z dnia 04 września 2006 roku, zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z brzmieniem uchwały o przystąpieniu do sporządzania Studium, przedmiotem zmiany Studium jest określenie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, o jakich mowa w art. 10, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także określenie kierunków zagospodarowania oraz obszarów i granic na terenie gminy Rokietnica, o których mowa w art. 10, ust. 2 ww. ustawy.

Uzasadnieniem podjęcia uchwały była optymalizacja sposobu wykorzystywania zasobów przestrzennych gminy, w szczególności przez:

- racjonalizację i usprawnienie wykorzystania terenów inwestycyjnych na obszarze gminy,
- klarowne wprowadzenie obszarów o funkcjach zdolnych do koegzystencji, względnie wskazanie mechanizmów łagodzenia napięć między terenami o niekorelującym zagospodarowaniu,
- unormowanie zagadnień dotyczących ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- ustalenie aktualnych i właściwych form ochrony zasobów środowiska naturalnego, w tym zasobów nienaruszalnych gminy,
- wprowadzenie mechanizmów ekonomizacji poprzez właściwe dystrybuowanie obszarów z dopuszczeniem procesów inwestycyjnych,
- uwzględnienie aktualnych planów rozwoju sieci infrastrukturalnych i transportowo-komunikacyjnych,
- uwzględnienie aktualnych przepisów prawa i obowiązków użytkowników przestrzeni z nich wynikających,
- uwzględnienie aktualnych tendencji w mechanice stanowienia standardów zagospodarowania przestrzennego, w tym wdrożenia zasad partycypacji społecznej,
- ujęcie elementów niezbędnych do istotnych społecznie i gospodarczo procesów użytkowania obszarów, w tym jak procesy rewitalizacji.

Ustanowienie Studium jako dokumentu definiującego politykę przestrzenną na szczeblu Gminy ma wspomóc podejmowanie dalszych działań na polu stanowienia prawa miejscowego w celu poprawy standardu przestrzeni i jej użytkowania na obszarze Gminy Rokietnica, a tym samym przełożyć się na wzmocnienie pozytywnych uwarunkowań życia społecznego, kulturalnego i gospodarczego oraz utrwalenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych Gminy, przy uwzględnieniu potrzeb wynikających z wzrostu populacji, tendencji i przemian społeczno-gospodarczych.



## 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

### 1.1. Wyznaczniki kształtowania przemian struktury przestrzennej Gminy

Zgodnie z zarysem problematyki uwarunkowań przestrzennych przedstawionym w części II niniejszego opracowania kierunki działań związanych ze stanowaniem ładu przestrzennego na terenie Gminy powinny przyjmować za kluczowe następujące wytyczne:

- konieczność uporządkowania niespójnej typologii jednostek osadniczych,
- konieczność koncentracji procesów urbanizacji wokół ośrodków mogących docelowo pełnić rolę obszarów usługowych wobec obszarów urbanizacji,
- powstrzymanie procesów niekontrolowanego rozproszenia terenów zurbanizowanych ze szczególnym uwzględnieniem przeciwdziałania deprecjonującym tendencjom suburbanizacyjnym,
- eliminacja – całkowita lub częściowa – nadmiernej wyznaczonej chłonności w latach minionych,
- harmonizowanie struktury osadniczej i optymalizacja wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz racjonalizacja kierunków rozwoju sieci uzbrojenia oraz układu drogowego,
- zachowanie ciągłości obszarów przyrodniczo aktywnych, w tym w szczególności terenów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczych,
- wskazanie obszarów kluczowych dla aktywizacji inwestycyjnej i gospodarczej na terenie Gminy,
- kreowanie mechanizmów utrzymywania powiązań przyrodniczych w krajobrazie otwartym,
- zabezpieczenie elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków, obiektów cennych, elementów krajobrazowo cennych, jako składników niezbędnych do budowania i wzmacniania tożsamości lokalnej mieszkańców Gminy.

Ponadto za kluczowe pod względem strategicznym, a zatem w ujęciu oddziaływania ponadlokalnego, należy uznać kierunki:

- wzmacniania sieci komunikacji kołowej, w szczególności powiązań okołaglomeracyjnych, a więc poprzecznych w stosunku do promieniście rozłożonych względem Poznania dróg, w celu racjonalizacji użytkowania infrastruktury drogowej i właściwego kształtowania możliwości dostępu do poszczególnych obszarów aktywnych funkcjonalnie lub inwestycyjnie,
- inkorporacja ponadlokalnych zadań związanych z rozwojem sieci komunikacyjno-transportowej (kolej, droga ekspresowa S-11), z zastrzeżeniem podmiotowego traktowania warunków docelowego funkcjonowania przestrzeni w strefach oddziaływania obiektów komunikacyjno-transportowych, w szczególności respektujących prawo mieszkańców Gminy do realizowania swoich potrzeb bytowych, w tym komfortu mieszkaniowego, ogólnego dobrostanu, bezpieczeństwa, zapewnienia dostępu do całokształtu podstawowych usług gminnych,
- koordynacja działań rozwojowych w zakresie zagospodarowania z gminami ościennymi, w szczególności w relacji do miejscowości Kiekrz, wymagającej możliwie najpełniejszej integracji z rącią podporządkowania jednej jednostki dwu odrębnym ośrodkom administracyjnym,
- sankcjonowanie regionalnej polityki w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych.

## 1.2. Problem niespójności typologicznej wybranych fragmentów jednostek osadniczych

Niespójność typologiczna jest istotnym czynnikiem wpływającym na jakość przestrzeni. To właśnie ten czynnik powoduje, że tereny już uzbrojone, wyposażone w drogi dojazdowe i komplet sieci infrastrukturalnych nie są w pełni wykorzystywane, a osadnictwo przenosi się na tereny nowe, nieuzbrojone, powiększając chaos przestrzenny, dezorganizując nie tylko krajobraz, ale i sposób gospodarowania zasobami przestrzennymi i mediami, co ma niebagatelny wpływ na jakość życia w Gminie Rokietnica.

W Studium przeanalizowano jednostki osadnicze na terenie Gminy Rokietnica. Zestawienia zamieszczone w Studium wskazują zarówno na cechy krajobrazu zurbanizowanego jak i na indywidualne cechy zabudowy charakterystycznej dla danego obszaru, względnie na nim przeważające.

Z analizy tych cech wyłania się obraz wskazujący, że:

- występuje zależność między presją inwestycyjną (czyli aktywnością budowlaną) na danym obszarze, a spadkiem jakości przestrzeni (walorów przestrzennych) i to tak co do walorów np. środowiska zamieszkania, jak i walorów krajobrazowych (brak świadomego kształtowania krajobrazu),
- część północna Gminy posiada mniejsze zakłócenia struktur przestrzennych jednostek osadniczych, niż część południowa, z wyjątkiem obszaru Cerekwicy (na północy), gdzie rozwiązania przestrzenne są szczególnie nietrafne i dewastujące dla środowiska, z którego "wyrastają",
- budownictwo nieorganizowane (indywidualne, nie deweloperskie) wykazuje najczęściej nadmierne i nieuzasadnione (bo występujące na terenach o drobnych podziałach – działki o niewielkich powierzchniach) zdwersyfikowanie formalne i kolorystyczne, często wiążące się również z dywersyfikacją funkcji towarzyszących (brak wyraźnego wydzielenia stref funkcjonalnych nie będących funkcjami mieszkaniowymi i usługowymi o niskim stopniu uciążliwości),
- typologie realizowanych zamierzeń nie są dostosowywane do istniejącego zagospodarowania i nie odnoszą się do jego zwaloryzowanego wartościowania (tj. do wyboru najlepszych przykładów z otoczenia, a nie dowolnego przykładu, złego czy dobrego).

## 1.3. Problem niekontrolowanego rozproszenia procesów osadniczych

Ogólnie tendencję tę można zaklasyfikować jako próbę wykształcenia enklaw zabudowy o atrakcyjnym położeniu i otoczeniu, w izolacji od istniejących struktur. Inną odmianą tego typu zjawiska jest wykorzystywanie niedoskonałości uregulowań prawnych przez pozyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy omijających zapisy SUIKZP i naruszających cenne zasoby przestrzenne w ramach realizacji prymatu interesu prywatnego nad publicznym. Trzecim zjawiskiem w tej grupie jest wykorzystywanie tzw. rolniczej zabudowy jako kotwicy inwestycyjnej, która później wykorzystuje prawo kontynuacji i wprowadza inny wariant tzw. "zabudowy kroczącej". Szczególnie silnie, a należało by powiedzieć dotkliwie, tendencje te są odczuwalne w rejonie Cerekwicy, a także w okolicach Rokietnicy.

#### **1.4. Problem nadmiernej chłonności ustalonej przez obowiązujące SUIKZP**

Obecnie obowiązujące Studium posiada szerzej – niż w opracowanej przez nasz zespół koncepcji – zarysowane tereny inwestycyjne. Należy tu – wyprzedzając elementy zawartości opracowania – wskazać, że analiza chłonności inwestycyjnej Gminy Rokietnica o zagospodarowaniu według prezentowanego rozwiązania posiada chłonność na poziomie 33241 mieszkańców całej Gminy – i założenie to należy przyjmować jako założenie w skali nie krótszej, niż 10-15 lat. Tereny opcjonalnego dopuszczenia rozwiązań inwestycyjnych (ale tylko zorganizowanych) przyjmują dodatkową rezerwę na około 4500 mieszkańców (dodajmy, że obecnie ludność Gminy przekracza nieznacznie 10000 mieszkańców). W uprzednim rozwiązaniu SUIKZP w zależności od przyjmowanych intensywności na poszczególnych terenach całociowy bilans przedstawiałby się między 56000 mieszkańców, a 89000 mieszkańców.

#### **1.5. Problem harmonizowania struktur i ich koncentracji z wykorzystaniem istniejącego**

##### **uzbrojenia terenu**

Większość jednostek osadniczych występujących na terenie Gminy Rokietnica rozwija się w chwili obecnej w oparciu o nowo lokowane osiedla, wykorzystujące w pierwszym etapie korzyści płynące z koegzystencji, ale zmierzające do autonomicznego funkcjonowania. Nowsza infrastruktura, nowsza zabudowa, silniejsza intensywność wykorzystania terenów powoduje, że tereny nowe zyskują na atrakcyjności – ale kosztem terenów, z których biorą swój początek. Powoduje to deprecjację starej, często cennej zabudowy, i w dalszej perspektywie jest to źródłem problemów społecznych i infrastrukturalnych.

#### **1.6. Zdefiniowanie kierunków działań w zakresie gminnej polityki przestrzennej**

Wskazanie zasadniczych kierunków działań definiujących politykę przestrzenną na terenie Gminy odwołuje się do podziału terytorium Gminy na cztery obszary.

##### **Strefa 1 Urbanizacji**

W tej strefie występuje znaczący kompleks najslabszych gleb na terenie Gminy, a ponadto teren spenetrowany jest liniami infrastrukturalnymi i skupiskami zabudowy mieszkaniowej i zabudowy o funkcji mieszanej. Wszystkie te czynniki uzasadniają tendencje akumulacji antropopresji na tym obszarze, w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą komunikacyjno-transportową oraz techniczną (sieci).

W strefie tej założenia gminnej polityki przestrzennej przewidują sukcesywne wygaszanie aktywności rolniczych. Sprzyjać temu będzie przede wszystkim wprowadzenie przebiegu drogi ekspresowej z węzłem Starzyny i węzłem Kobylniki, a także zamknięcie półpęrci terenów zabudowanych, związane z decyzją o przeznaczeniu terenów na zachód od otuliny Samicy „Pamiętkowskiej” a na wschód od drogi powiatowej nr 2400P.

##### **Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej**

Jest to obszar o glebach stosunkowo słabych lub średnich jeśli chodzi o parametry gruntów rolniczych na terenie Gminy. Jego peryferyjna lokalizacja czyni z wschodnich obszarów Gminy, powiązanych z zabudowanymi strukturami gminy

Suchy Las ciągłą tkanę, tereny predestynowane do lokalizacji strategicznych rezerw, dotyczących zarówno zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) jak i zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej. Pozostające areale mają jednak znaczący potencjał rolniczy, w szczególności mowa tu o terenach położonych przy drodze powiatowej nr 2426P i na północ od drogi powiatowej nr 2400P (gleby IIIa i IIIb oraz IVa i IVb w zdecydowanej przewadze).

Pożądaną tendencją będzie konsolidacja terenów rolniczej produkcji na wskazanym obszarze. Niemniej należy zauważyć, że tereny rolne pozostające w rękach prywatnych są przedmiotem intensywnego obrotu w obszarze poddawanych presji inwestycyjnej i sąsiedztwo terenów rezerw inwestycyjnych oraz terenów przeznaczonych do zaktywizowania gospodarczego może mieć wpływ (i w obserwowanych porównywalnych przykładach często ma) na kierunki działań właścicielskich, powodując ograniczenie aktywności rolniczych.

### **Strefa 3 Krajobrazu Otwartego**

Strefa Krajobrazu Otwartego zajmuje północną część Gminy, a okolice Żydowa i Krzyszkowa, w nieco mniejszym stopniu Rostworowa, składają się na znacznej wielkości kompleks rolniczy gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (II, IIIa i IIIb). Studium ustala ochronę tego obszaru i zachowanie wysokiej klasy gruntów na potrzeby produkcji rolniczej z jednej strony przez terytorialne ograniczenie ekspansji inwestycyjnej, z drugiej przez zakaz zabudowy obejmujący zakaz zabudowy siedliskowej (zagrodowej – RM) na terenach oznaczonych kodem RP2. Ze względów przyrodniczych zakaz ten dotyczy również gleb IVa i IVb, a także w okolicach Rostworowa gleb gorszych, których nie należy zabudowywać, bowiem zainwestowanie na tych terenach w najbliższej perspektywie doprowadzi do deprecjacji cennych gruntów rolnych, a także przerwie istotne dla bioróżnorodności i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego ciągi ekologiczne, zachowujące łączność przestrzennych składników świata przyrodniczego w kontekście migracji lokalnej fauny, przestrzeni funkcjonowania gatunków itp.

Strefę tę narusza znacząco jedynie obszar SRZZ Żydowo.

### **Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego**

Zachodnia część Gminy to zwarty, pasmowy układ otwartego krajobrazu intensywnie wykorzystywanego rolniczo. Równoległe do drogi wojewódzkiej ciągnie się wąski pas gleb IVa i IVb, a dalej na zachód rozległy kompleks gruntów wysokiej klasy, aż do zachodnich granic Gminy. Teren ten jest szczególnie predestynowany do utrzymania profilu rolniczego.

Obszar rolniczy zakłócony jest istniejącymi zgrupowaniami osadniczymi uzupełniającymi zespoły Mrowina, Przybrody i Napachania – w jego skład wchodzi Dalekie oraz grupy zabudowań przy drodze gminnej z Dalekich do Mrowina. Studium ustala ochronę tego obszaru i zachowanie wysokiej klasy gruntów na potrzeby produkcji rolniczej z jednej strony przez terytorialne ograniczenie ekspansji inwestycyjnej, z drugiej przez zakaz zabudowy obejmujący zakaz zabudowy siedliskowej (zagrodowej – RM) na terenach oznaczonych kodem RP2.

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Ustalenie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i zabudowy wymaga wprowadzenia ujednoliconych standardów, których intencją jest standaryzacja rozwiązań planistycznych na terenie Gminy. W szczególności

wobec braku wypracowania stosownych standardów uniwersalnych, reguluje się standard wewnątrzgminny, który obejmować ma zakres definicyjny, wspólny słownik symboliki opracowań planistycznych integrujący kluczowe przesłanki wynikające z przepisów wyższego rzędu, zakres minimalnych ustaleń planów miejscowych, dla którego minimum w przypadku braku odmiennych ustaleń Studium wyznacza się analogicznie do zaleceń aktów wykonawczych do Ustawy (o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wprowadza się zatem standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium oraz standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zwraca się uwagę, że standardy te – ze względu na specyfikę opracowania Studium, a także wymogi prawne sformułowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 roku Nr 164, poz. 1587) – nie są identyczne. Studium posługuje się zawężoną pulą oznaczeń, natomiast dla czytelności wprowadza standard gminny zapisu planów miejscowych opartych o oznaczenia określone w przywołanym rozporządzeniu, a także o oznaczenia uzupełniające na podstawie par. 9, ust. 4 tego rozporządzenia.

Obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w Studium:

W zakresie mieszkalnictwa

- 1) **MJ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej,
- 2) **MN** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej,
- 3) **MV** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencyjnej,
- 4) **MW** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 5) **MZ** – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej zwartej,

W zakresie terenów działalności gospodarczej i usług

- 6) **P1** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generującej minimalne obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 7) **P2** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generującej średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 8) **P3** – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generującej znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe,
- 9) **PG** – co należy rozumieć jako teren górniczy,
- 10) **U** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 11) **UC** – co należy rozumieć jako teren zabudowy usług handlu realizowanych na powierzchni sprzedaży zarówno nie przekraczającej 2000m<sup>2</sup> jak i przekraczającej 2000m<sup>2</sup>,
- 12) **UK** – co należy rozumieć jako teren usług sakralnych,
- 13) **UL** – co należy rozumieć jako teren usług kultury,
- 14) **UN** – co należy rozumieć jako teren usług oświaty i nauki,
- 15) **UM** – co należy rozumieć jako teren usług służby zdrowia i opieki społecznej,
- 16) **US** – co należy rozumieć jako teren usług sportu i rekreacji,
- 17) **UT** – co należy rozumieć jako teren usług rekreacji i turystyki,
- 18) **UA** – co należy rozumieć jako teren usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych,

W zakresie terenów gospodarki rolnej i leśnej

- 19) **RP1** – co należy rozumieć jako grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej,

- 20) **RP2** – co należy rozumieć jako grunty orne z zakazem zabudowy,
  - 21) **RP3** – co należy rozumieć jako grunty orne grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej leżące na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 i / lub na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub też na postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
  - 22) **RP4** – co należy rozumieć jako grunty orne z zakazem zabudowy leżące na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 i / lub na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub też na postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
  - 23) **RU** – co należy rozumieć jako tereny rolniczej działalności gospodarczej, w tym magazynowania, skupu, przetwórstwa oraz tereny byłych Państwowych Gospodarstw Rolnych,
  - 24) **RM** – co należy rozumieć jako tereny zabudowy zagrodowej (siedliskowej),
  - 25) **RO** – co należy rozumieć jako tereny upraw ogrodniczych,
  - 26) **PS** – co należy rozumieć jako pastwiska,
  - 27) **RL** – co należy rozumieć jako łąki,
  - 28) **ZL** – co należy rozumieć jako lasy,
  - 29) **ZB** – co należy rozumieć jako zieleń nieurządzoną, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
  - 30) **ZP** – co należy rozumieć jako zieleń urządzoną, w tym parki i skwery,
  - 31) **N** – co należy rozumieć jako nieużytki,
  - 32) **WS** – co należy rozumieć jako wody płynące i wody stojące,
  - 33) **ZD** – co należy rozumieć jako tereny ogródków działkowych,
  - 34) **ZC** – co należy rozumieć jako tereny cmentarzy,
  - 35) **ZDP** – co należy rozumieć jako tereny zabytkowych zespołów dworsko-parkowych,
- W zakresie terenów infrastruktury technicznej
- 36) **IF** – co należy rozumieć jako tereny z obiektami infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, naftowej, oraz indywidualne liniowe oznaczenia ciągów infrastruktury,
- W zakresie terenów specjalnych
- 37) **XD** – co należy rozumieć jako rezerwy strategicznych terenów zabudowy zorganizowanej,
  - 38) **XS** – co należy rozumieć jako strategiczne rezerwy inwestycyjne.

Szczegółowe przeznaczenia terenów oraz wskazania zawarto w całościowym tekście Studium, zadość czyniąc potrzebie indywidualizacji zapisów w zakresie planowania przestrzennego dla konkretnych sytuacji przestrzennych, a także wynikających z potrzeb określonej miejscowości i zamieszkującej ją społeczności, z uwzględnieniem przyszłych, strategicznie istotnych działań ogólnogminnych. Dla każdej miejscowości wskazano pulę rodzajów przeznaczenia, jakie Studium dozwala realizować.

### 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Studium precyzuje kierunki ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, systematyzując pola ochrony na ochronę związaną z komponentami środowiskowymi, ochronę składników przyrodniczych, ochronę krajobrazu kulturowego i ochronę terenów uzdrowiskowych.

Regulacje planistyczne muszą sankcjonować obowiązujący na terenie Gminy, zgodnie z odnośnymi przepisami odrębnymi, zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakąkolwiek uciążliwość dla środowiska poza obszarem nieruchomości, na której przedsięwzięcie jest zlokalizowane, związaną z realizacją przedsięwzięcia lub prowadzoną na obszarze danej nieruchomości działalnością. Należy tu też uwzględnić fakt, że zapis ten rozpatrywać trzeba w powiązaniu z dopuszczalnymi profilami funkcjonalnymi – generowanie uciążliwości na danej nieruchomości musi być pierwotnie dopuszczone administracyjnie – przez planowanie miejscowe lub decyzje. Podkreślić także trzeba, że ochrona środowiska restrykcyjnie traktuje zarówno nieruchome lokalizacje związane z generowaniem uciążliwości, jak i urządzenia i elementy ruchome, które takie uciążliwości mogą powodować.

W przypadku modernizacji lub zmian w użytkowaniu obiektu lub urządzenia istniejącego, a wywołującego uciążliwość na sąsiednich nieruchomościach, obowiązuje bezwzględny nakaz przeniesienia urządzenia lub innego źródła uciążliwości w taki sposób, aby uciążliwość ta zanikła poza nieruchomością, na której obiekt lub urządzenia są zlokalizowane, względnie wyeliminowania uciążliwości bez przenoszenia urządzenia lub innego źródła uciążliwości. Zapis ten odnosi się w szczególności do procesów technologicznych i działalności prowadzonej na danej nieruchomości w przypadku rozszerzenia, zmiany lub innej ich modyfikacji.

Najwyższą formą ochrony na terenie gminy Rokietnica jest obszar Natura 2000 czyli obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Samicy PLB300013, wyznaczony na podstawie Dyrektywy „Ptasiej” 79/409/EWG. Obszar ten w dużej części pokrywa się Pawłowicko-Sobockim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Szczególną ochroną należy także objąć tereny położone w ciągu biegu doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, ustanawiając na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 92, poz. 880 z późn. zm.) Mrowiński Obszar Chronionego Krajobrazu.

. Wskazane jest dla tego terenu sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które poprzez stosowne zapisy w należyłym stopniu zabezpieczą te cenne tereny. Szczegółowy obszar ochrony tych terenów, w tym obszarów dla których wyznacza się sporządzenie miejscowych planów został określony w części graficznej studium.

Spośród indywidualnych form ochrony przyrody w gminie Rokietnica należy wymienić dwa pomniki przyrody. Jeden z nich to pojedyncze drzewo a drugi stanowi grupa drzew znajdująca się w zabytkowym parku z Przybrodzie. Dodatkowo wyjątkowo cennymi obiektami, których walor predestynuje je do roli pomników przyrody, należy dąb w parku krajobrazowym w Cerekwicy, robinia przy kościele w Cerkwicy, topole w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, dęby w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, lipy w zaniedbanym parku krajobrazowym w Mrowinie, aleja dębowa w Przybrodzie oraz drzewiaste okazy głogów przy torach kolejowych w Przybrodzie.

Rokietnica jako Gmina cechuje się występowaniem cennych alei wierzbowych, których walory predysponują do objęcia ich ochroną. Są to m.in. aleje w:

- Napachaniu, przy ul. Starzyńskiej,
- Rokietnicy, przy Trakcie Napoleońskim, pomiędzy ul. Szkolną a ul. Akacją,
- Kobylnikach, przy ul. Szkolnej,

- Pawłowicach, głównie w północnej części, przy ul. Poznańskiej,
- Kiekrzu, pomiędzy linią kolejową Poznań-Szczecin, a jeziorem Kierskim Małym,
- Starzynach, przy ul. Poznańskiej.

Na terenie Gminy znajduje się wydzielony obszar planowanego Parku Botanicznego. Ochrona tego obszaru definiowana jest przez zapisy szczegółowe niniejszego Studium odnoszone do konkretnych terenów inwestycyjnych. Ponadto w odniesieniu do wszystkich terenów oznaczonych na rysunku Studium należy stosować następujące regulacje:

- zakaz realizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych na terenach nie przeznaczonych na inwestycje, w tym zakaz realizacji zabudowy siedliskowej na terenach rolniczych,
- zakaz grodzenia terenów rolniczych,
- zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym zakaz wykonywania zbiorników wodnych, zmiany przebiegu cieków itp., bez uprzedniego uzyskania zgody Gminy, przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a także pozwolenia wodno-prawnego,
- rekomendacja sadzenia zieleni gatunkowo rodzimej charakterystycznej dla terenów Wielkopolski – rejonu Poznania,
- rekomendacja prowadzenia działalności rolniczej na terenach pozostających w użytkowaniu rolniczym z użyciem naturalnych środków hodowli roślin – rekomendacja prowadzenia tzw. upraw ekologicznych.

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na obiektach nieruchomych, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego Gminy. Na środowisko kulturowe Gminy składają się – w kontekście powyższego – następujące składniki:

- obiekty architektury sakralnej tu przede wszystkim najstarszy z zachowanych kościołów – kościół w Sobocie z XVI wieku, posiadający też XVIII-wieczną dzwonnice, kościół parafialny z XIX wieku w Cerekwicy posiadający chrzcielnicę z 1537 roku oraz pochodzący z początku XX wieku kościół w Żydowie z XVIII-wiecznym dzwonem,
- obiekty rezydencyjne, dwory szlacheckie, tu należy wymienić zespół pałacowo-parkowy w Napachaniu, z dzisiejszą jego postacią z końca XIX wieku, obiekty składające się na kompleks w Rokietnicy, pochodzące z przełomu XIX/XX wieku, pochodzący z początku XX wieku zespół zabudowań w Żydowie, majątek cerekwicki z drugiej połowy XIX wieku, zespół w Mrowinie z początku XX wieku czy pałac i park w Przybrodzie,
- obiekty inwentarskie, w tym wiatrak holenderski w Rogierówku, czy obecnie w bardzo złym stanie wiatrak w Mrowinie.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Studium precyzuje kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, koncentrując się na obiektach nieruchomych, stanowiących integralne składniki środowiska przestrzennego Gminy. Na środowisko kulturowe Gminy składają się – w kontekście powyższego – następujące składniki:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki nie wpisane do rejestru zabytków, lecz figurujące w ewidencji konserwatorskiej,
- obiekty nie figurujące w ewidencji konserwatorskiej, których ochronę nakazuje się w ramach ustaleń planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.



Obiekty podlegające ochronie wskazano w II części Studium – Uwarunkowania. W części tej wymieniono również obiekty pozostające w ewidencji konserwatorskiej. Pośród obiektów tych (obiekty nieruchomości oraz zabytki archeologiczne) występują następujące wymieniane w przepisach odrębnych kategorie zabytków:

- zespoły budowlane i budowlano-parkowe,
- dzieła architektury i budownictwa,
- obiekty techniki,
- cmentarze,
- parki,
- pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa,
- cmentarzyska.

Środowisko kulturowe Gminy wymaga ochrony rozszerzonej w stosunku do wynikającej jedynie z zasad ochrony nakładanych przepisami odrębnymi. Respektowanie następujących zasad jest podstawą działań w odniesieniu do zasobów dziedzictwa kulturowego:

- ściślejszej ochronie podlegają obiekty figuruje w rejestrze zabytków, przy czym wszelkie działania dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej, przez ścisłą ochronę należy rozumieć w przypadku obiektów kubaturowych zakaz modyfikowania kubatury, zakaz modyfikowania geometrii dachów, nakaz stosowania rozwiązań zachowujących w przypadku ingerencji o cechach remontu, modernizacji lub adaptacji charakter obiektu zabytkowego także w kwestii materiałowej, nakaz zachowania cennych detali architektonicznych, przy czym z powyższych wyłącza się sytuacje, w których zmiany wynikać będą ze stanowiska konserwatora zabytków,
- ochronie podlegają obiekty nie figuruje w rejestrze zabytków, lecz figuruje w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania ingerencyjne (modyfikacje wszelkiego rodzaju) dotyczące tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej,
- ochronie podlegają obiekty nie figuruje w ewidencji konserwatorskiej, przy czym wszelkie działania związane z integralnością tych obiektów wymagają uzyskania zgody konserwatorskiej; w kontekście powyższego za integralność obiektu należy uznać następujące cechy dla budynku: wysokość, ilość kondygnacji, forma i geometria dachu, układ (obrys) rzutu, użyte materiały elewacyjne, cenne detale architektoniczno-budowlane; w odniesieniu do parków: układ kompozycyjny zieleni, dobór gatunkowy, rodzaj i forma małej architektury.

Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze i ewidencji konserwatorskiej musi być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu. W szczególności wyznacza się następujące zasady ogólne:

- w parkach zabrania się wydzielenia nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju budynków gospodarczych oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej
- lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wnętrz, muszą uzyskać zgodę Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, stanowisk archeologicznych, cmentarzy itp. na terenie Gminy winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.

Z uwagi na ochronę pradziejowych i historycznych nawarstwień kulturowych przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, w tym zabytków archeologicznych i ich stref ochrony ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, na terenie zabytkowych parków i cmentarzy dla inwestycji wymagających prac ziemnych należy uzyskać stanowisko konserwatora zabytków co do konieczności prowadzenia nadzoru archeologicznego i w przypadku decyzji konserwatora zabytków o konieczności prowadzenia prac archeologicznych uwzględnić obowiązek uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne wyprzedzająco w stosunku do uzyskania pozwolenia na budowę. Wszelkie prace na tych stanowiskach wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego**

Układ drogowy Gminy jest niewystarczający dla prawidłowego, zrównoważonego rozwoju przestrzennego. W szczególności, zgodnie z treścią uwarunkowań, barierę stwarza tu dolina Samicy Kierskiej, Samicy „Pamiętkowskiej” i linia kolejowa Poznań-Szczecin. Te trzy przekątniowo przebiegające obszary znacząco dotąd ograniczyły harmonijny rozwój szkieletu drogowego. Strategicznym działaniem jest, w związku z faktem, że trasa ekspresowa nie będzie pełnić takiej funkcji kanalizującej ruch lokalny, zbudowanie powiązań poprzecznych. Podłużne połączenia realizowane w oparciu o drogę wojewódzką nr 184, drogę powiatową nr 2424P i substandardowe oddziaływanie drogi powiatowej nr 2400P na odcinku Napachanie-Rokietnica-Sobota-gmina Suchy Las stają się niewystarczające.

Kierunki działań w zakresie regulacji przestrzennych dotyczących układu drogowego zależne będą od obsługiwanych stref. W strefie 1 – Strefie urbanizacji – zadaniem jest zbudowanie sieci powiązań lokalnych, wewnątrzgminnych oraz połączeń z siecią dróg ponadlokalnych jako gęstego, nasyconego systemu połączeń drogowych, budujących nowoczesną aglomeracyjną strukturę o charakterze miejskim. Taka sieć byłaby jednym z podstawowych remediów na rozproszenie obszarów zabudowanych, pozwalając w sposób naturalny wypełniać przerwy w terenie zurbanizowanym, w ramach procesów wypełniania kwartałów zabudowy. W strefie 2 – Strefie Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej restrykcje związane z rozbudową dróg są jedną z form ochrony tej części Gminy przed nadmierną antropopresją, w tym przed presją inwestycyjną, zwłaszcza ekstensywną i niezorganizowaną. Niemniej na tym obszarze wzmocnione muszą być dwie podstawowe drogi – droga powiatowa nr 2400P oraz droga powiatowa nr 2426P. Właściwe ukształtowanie pasów drogowych tych dróg powiatowych, niezależnie od postulowanej przez Zarząd Dróg Powiatowych w Poznaniu deklasyfikacji drogi nr 2426P, musi być podstawowym gwarantem poprawności obsługi drogowej i komunikacji zwłaszcza miejscowości wschodniej części Gminy – Soboty i Pawłowic. W strefie 3 – Strefie Krajobrazu Otwartego niewystarczające stają się połączenia komunikacyjne realizowane pojedynczymi powiązaniem (substandardowymi drogami powiatowymi). Ze względu na to priorytetem jest wykształcenie połączeń alternatywnych (np. do Żydowa przez Krzyszkowo, do Rostworowa wzdłuż drogi gminnej oraz w pasie linii wysokiego napięcia). W strefie 4 – Strefie Krajobrazu Rolniczego istnieje potrzeba i możliwość realizacji dodatkowych elementów układu drogowego, którego usprawnienie winno dotyczyć

przede wszystkim wprowadzenia docelowo bezpiecznej alternatywy dla drogi wojewódzkiej – po szlaku przebiegającym zasadniczo poza obszarem zabudowanym. Niezależnie od tych działań przypisanych do poszczególnych stref obszary urbanizacji, to jest tereny wyznaczone w Studium do zabudowy, mają rozwinąć dodatkową sieć powiązań drogowych, która powinna stworzyć multilateralne relacje i połączenia odciążające zasadnicze, ponadlokalne ciągi ruchu drogowego.

Pod względem gospodarczym strategicznymi składnikami układu drogowego Gminy są te jego elementy, które wiążą drogi ponadlokalne z obszarami koncentracji zabudowy mieszkaniowej (Rokietnica, Mrowino, Napachanie, Kiekrz) oraz z obszarami koncentracji zabudowy techniczno-produkcyjnej, zarówno istniejącej (obszary w Rokietnicy-Bytkowie i pod Mrowinem) jak i planowanej (obszar przy węźle w Starzynach, obszar wschodni w Sobocie przy granicy z gminą Suchy Las).

Ogólne wymogi związane z kształtowaniem terenów komunikacji i transportu drogowego powinny realizować postulat bezpiecznych korytarzy drogowych. Wdrażanie przestrzennych rozwiązań w tym zakresie oznacza poprawę pól widoczności na drogach, korygowanie i poprawne kształtowanie geometrii węzłów, proces wyprowadzania głównych potoków ruchu poza obszary zabudowane, względnie multiplikację powiązań zmierzającą do zmniejszenia natężenia na drogach przecinających centralne obszary miejscowości. W Strefie Urbanizacji oznacza to także połączenie Traktu Napoleńskiego z układem dotychczasowych dróg powiatowych przy pomocy nowych ulic poprzecznych, które powinny przebiegać równoległe do trasy ekspresowej S-11 między drogą powiatową nr 2400P i drogą powiatową nr 2424P.

## 5.2. Ogólne zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej

W niniejszym Studium przyjęto zasadę kształtowania rozwiązań infrastrukturalnych, dającą możliwość elastycznych rozwiązań i swobody wyznaczania przebiegów sieci uzbrojenia.

Dla sieci przesyłowej przyjmuje się możliwość prowadzenia ciągów infrastruktury przesyłowej jedynie w wyznaczonych korytarzach, gdyż jedynie takie rozwiązanie nie przyczynia się do powstawania konfliktów między zadaniami ponadlokalnymi i zadaniami związanymi z zagospodarowaniem lokalnym. Sieci przesyłowe posiadają znaczne strefy oddziaływania i strefy ochronne, co wywołuje skutki w postaci ograniczenia prawa własności i musi uznawać stan aktualnego zagospodarowania lub przeznaczenia terenów. Mowa tu w szczególności o terenach związanych z zabudową mieszkaniową, w mniejszym stopniu, ale także z zabudową usługową i techniczno-produkcyjną.

Dla sieci lokalnego rozdziału przewiduje się, przy niewielkich strefach ochronnych, swobodę realizacji zarówno w terenie zurbanizowanym, jak i w terenie niezabudowanym. Obszarami, w których przewiduje się restrykcje polegające na minimalizacji infrastruktury, są tereny chronione Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000, tereny postulowane do ochrony wzdłuż Samicy „Pamiętkowskiej”, a także wszystkie tereny lasów. Na wymienionych obszarach prowadzenie sieci infrastruktury może się odbywać jedynie po zmianie niniejszego Studium. Na pozostałych terenach dla sieci lokalnego rozdziału przewiduje się pełną możliwość realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych z zastrzeżeniem zapisów towarzyszących infrastrukturze drogowej.

Podłączenia sieci wewnętrznych do zewnętrznych sieci infrastruktury technicznej, a w tym do sieci: elektroenergetycznej, teleinformatycznej, wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej wykonywać należy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Na terenie Gminy Rokietnica wyznacza się szereg zadań o zasięgu lokalnym, niezbędnych z punktu widzenia rozwoju Gminy. Zadaniem tymi są:

- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Trakt Napoleoński Dg-R1
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulica Koszycy Dg-R2
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna ulice Wierzbowa i Topolowa Dg-R3
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna przez tereny aktywizacyjne w Starzynch Dg-K1
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna do terenów aktywizacyjnych w Kobylnikach Dg-O1
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna Bytkowo-Rostworowo Dg-Z1
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna do terenów SRZZ Pawłowice Południe Dg-K2
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – bezkolizyjne połączenie drogowe dla wsi Krzyszkowo, Rostworowo i Żydowo z pozostałymi obszarami Gminy Dg-S1A i Dg-S1B oraz połączenie piesze DgX-S1
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – północne połączenie drogowe dla wsi Rostworowo i Rokietnica Dg-R4
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – zabezpieczenie zapotrzebowania na wodę
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – rozbudowa oczyszczalni ścieków
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja gimnazjum w Rokietnicy
- Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – realizacja kompleksu oświatowego w Mrowinie

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Na terenie Gminy Rokietnica wyznacza się szereg zadań o zasięgu ponadlokalnym, o oddziaływaniu na teren powiatu lub szerszym. Zadaniem tymi są:

- Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – droga ekspresowa S-11
- Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja drogi wojewódzkiej nr 184
- Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii kolejowej Poznań-Szczecin
- Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – modernizacja linii elektroenergetycznych 220kV na 400kV
- Obszar wyznaczony pod zadanie ponadlokalne – "Nowa Obornicka"

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M2 ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ;**

### **8.1. Obszary wyznaczone do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie Gminy Studium nie wyznacza obszarów, na których przewiduje się procedurę scaleń i podziału nieruchomości.

### **8.2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni netto powyżej 2000m2**

Studium wskazuje możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2 na wszystkich terenach określonych jako tereny zabudowy usługowej (usług - U) i tereny zabudowy usług handlu (UC).

Specyfika terenów zabudowy usług różnych (U) polega na wieloprofilowym charakterze tych obszarów i w związku z tym Studium nie przesądza o wprowadzaniu powierzchni sprzedaży przekraczającej wymieniony wyżej limit powierzchniowy. Ostateczna decyzja związana z obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego związana jest z umożliwieniem realizacji obiektu handlowego o rzeczonyj powierzchni. O ile warunki określone dla danego obszaru mają umożliwiać wprowadzenie obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 400m2, obowiązująca jest procedura planu miejscowego. W przeciwnym przypadku nie występują restrykcje określone w przepisach odrębnych.

Studium nie wyznacza zabudowy usług handlu (UC) wprost. Jednak w przypadku konieczności wprowadzenia tej funkcji obowiązują procedury określone w przepisach odrębnych. Możliwość wprowadzenia funkcji UC zapisano warunkowo dla terenów powiązanych z węzłem Starzyny drogi ekspresowej S-11. W przypadku sankcjonowania obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2, a w szczególności wprowadzania funkcji UC, istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **8.3. Obszary przestrzeni publicznej**

Studium nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznej wprost. Jednak, równocześnie, Studium wskazuje na wiele obszarów, na których takie przeznaczenie może być wyznaczone w drodze planowania miejscowego. Ten mechanizm odpowiada specyfice przestrzenno-funkcjonalnej, z jaką mamy do czynienia na terenie Gminy. Specyfika ta nie wymaga bowiem wydzielania przestrzeni związanych z organizacją imprez masowych, z kształtowaniem przestrzeni otwartej wpisanej w tereny zurbanizowane.

Podstawowym polem funkcjonowania przestrzeni publicznej pozostaną obszary krystalizacji życia społecznego Gminy, występujące w głównych miejscowościach – Rokietnicy, Mrowinie, Napachaniu, w mniejszym stopniu w Kiekrzu.

Kształtowanie przestrzeni publicznej za pośrednictwem planowania miejscowego wprowadza funkcję SP, która ma wyróżniać przestrzenie publiczne zdadne do akumulacji funkcji i procesów sugerowanych w przepisach Ustawy.

Ileokroć w Studium mowa jest o możliwości realizowania zamierzeń związanych z przestrzenią publiczną (SP), należy przez to rozumieć uprawnienie (a nie obowiązek) do realizacji zadań przestrzennych wskazanych w Ustawie. W szczególności oznacza to możliwość realizacji funkcji rekreacyjnych oraz służących organizacji imprez masowych, przy czym ten profil nie generuje konieczności kształtowania szczególnych rozwiązań przestrzennych związanych z ograniczeniami obciążeń akustycznych określonych w odrębnych przepisach (ze względu na okazjonalność i krótkotrwałość ewentualnych obciążeń, jakie mogą być wygenerowane wskutek funkcjonowania terenów SP).

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie Gminy występują obszary, które wymagają niezwłocznego sporządzenia planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to w szczególności terenów, które powinny podlegać ochronie, a plan miejscowy może być jedyną skuteczną formą takiej ochrony. Do takich terenów należy między innymi pas położony między linią kolejową Poznań-Szczecin, na odcinku powyżej zabudowy Kiekrza aż po kompleks leśny pod Bytkowem. Obszar ten jest w chwili obecnej poddawany silnej presji inwestycyjnej, której sankcjonowanie w kontekście modernizacji linii kolejowej i odcięcia terenów od układu komunikacji drogowej (likwidacja przejazdów kolejowych) jest tylko dodatkowym argumentem obok priorytetowego, związanego z ochroną doliny Samicy Kierskiej. Kolejnym terenem jest dotychczas nieusankcjonowany obszar doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, wymieniany wprawdzie pośród podstawowych walorów Gminy, ale wbrew tym zapisom penetrowany zabudową w szczególności w okolicach Mrowina i Cerekwicy. Ten znaczny obszarowo kompleks terenowy dla prawidłowego i skutecznego wdrożenia ochrony podzielony powinien być na cztery segmenty, dla których osobno opracowywane plany powinny mieć jednak spójny wyraz.

Obowiązuje podjęcie uchwał dla następujących terenów:

**MPZP dla terenów położonych między linią kolejową Poznań-Szczecin a doliną Samicy Kierskiej**

**MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Kobylniki – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

**MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Napachanie – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

**MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Mrowino – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

**MPZP dla doliny Samicy „Pamiętkowskiej” obszar Cerekwica – postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu**

**MPZP dla terenów położonych pomiędzy terenami zabudowy wsi Krzyszkowo i Rokietnica**

**MPZP dla terenów zabudowy zachodniej części wsi Krzyszkowo, przy ulicy Koszycy**

**MPZP dla terenów stref rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego wsi Krzyszkowo**

Ponadto wyznacza się obowiązek podjęcia uchwał miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których wskutek zaniechania mogłyby wystąpić sprzeczności ustaleń w trybie decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami Studium na terenach wskazanych w niniejszym dokumencie jako chronione, względnie na terenach, na których Studium zakazuje wszelkich form zabudowy (w tym terenów uchwał miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których wskutek zaniechania mogłyby wystąpić tereny rolnicze bez prawa zabudowy). Wyjątkiem od powyższej zasady, w myśl której niezgodne z polityką przestrzenną Gminy jest wydawanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji naruszających zakazy ustanowione w Studium, jest przypadek pojedynczej inwestycji kwalifikującej się w myśl przepisów Ustawy do wydania decyzji o warunkach zabudowy jako inwestycji kontynuującej zabudowę przyległą. Oznacza to niedopuszczalność wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji lokalizowanych na terenie z zakazem zabudowy określonym w Studium dla więcej, niż jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego względnie jednorodzinne lub jednego budynku techniczno-produkcyjnego lub jednego kompleksu budynków techniczno-produkcyjnych, powiązanych integralnie i nierozłącznie technologią. Zakaz powyższy nie obejmuje zabudowy gospodarczej towarzyszącej pod warunkiem, że zabudowa ta nie generuje pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

Dodatkowo wyznacza się też obowiązek podjęcia uchwał miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których wskutek zaniechania mógłby wystąpić konflikt z określonymi w Studium przebiegami projektowanych dróg, z których wyłącza się drogi projektowane o przebiegu postulowanym. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego podejmuje się niezwłocznie na obszarze gwarantującym eliminację sprzecznych form zagospodarowania terenu.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **10.1. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zgodnie z podziałem Gminy kierunki kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej znacząco różnić się będą w poszczególnych strefach (cztery strefy). Zasadnicze strategiczne działania w zagospodarowaniu przestrzennym wyróżniają obszar urbanizacji, na którym utrzymywanie produkcji rolniczej będzie się stawało coraz mniej opłacalne i racjonalne ze względu na koegzystencję intensyfikującej się zabudowy mieszkaniowej. Granica przebiegająca w Napachaniu, przez położone na wschód od Samicy „Pamiętkowskiej” rejonu Mrowina, granicami terenów zurbanizowanych Rokietnicy, po Bytkowo i na południe Kiekrza stanowi obszar silnie powiązany z aglomeracją Poznania i profil rolniczy na tych terenach perspektywicznie zostanie wygaszony. Założenie wypełnienia i intensyfikacji na wymienionym obszarze, stanowiącym zresztą Strefę 1 – Strefę Urbanizacji, jest skoncentrowane na racjonalnym wykorzystaniu terenów, które i tak są już przekształcone w podmiejskie lub quasi-miejskie struktury.

Wymogi zrównoważonego rozwoju interpretowane dla Gminy wskazują, że jest to przeciwwaga dla ochrony krajobrazu i rolniczej przestrzeni produkcyjnej na dobrych glebach w północnej części jednostki administracyjnej. Strefa 2 Wschodniej Otuliny Doliny Samicy Kierskiej, Strefa 3 Krajobrazu Otwartego i Strefa 4 Krajobrazu Rolniczego tworzą łącznie obszar z jednej strony charakteryzujący się wysokimi walorami w zakresie klas bonitacyjnych gruntów (znaczące ilości IIIa i IIIb, miejscami II, duża ilość IVa i IVb). Intensyfikacja i dopuszczenie do wypełniania terenów w Strefie 1 pozwolić powinno

na zapewnienie przetrwania krajobrazu wielkopolskiego w północnej części Gminy, z rysunkiem otwartych, niezabudowanych pól w okolicy Rostworowa i Żydowa i na północ od tych miejscowości, a także z zachowaniem typowo rolniczego krajobrazu na zachód od drogi wojewódzkiej nr 184.

Polityka – nie tylko przestrzenna – Gminy powinna zachęcać do utrzymywania produkcji rolnej szczególnie w dwóch strefach Strefie 3 Krajobrazu Otwartego i Strefie 4 Krajobrazu Rolniczego. Wsparcie powinno dotyczyć istniejących inicjatyw i lokalizowania nowych inicjatyw zmierzających do nowoczesnego gospodarowania rolniczego na obszarach cennych pod względem klas gleb, gwarantujących wysoką efektywność produkcji rolniczej. Równocześnie produkcja rolnicza na tych terenach nie powinna rozwijać funkcji towarzyszących, które generowałyby uciążliwości nie związane z produkcją rolniczą.

Takie działania może kształtować pozytywne tendencje wykorzystania wielopokoleniowej często wiedzy o produkcji rolnej (bez potrzeby sztucznej restrukturalizacji), lokalne tradycje, wesprzeć rozwój i marketingową ekspansję deficytowych produktów regionalnych.

Wszystkie tereny rolnicze na obszarach poszczególnych miejscowości, zawarte wewnątrz wyznaczonych rdzeni osadniczych, są przeznaczone na cele inwestycyjne. Ich użytkowanie rolnicze będzie stopniowo zanikać, ustępując sukcesywnemu uzupełnianiu struktur osadniczych.

## 10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Przewiduje się ochronę kompleksów leśnych przez całkowity zakaz zabudowy zlokalizowanej na terenach innych, niż wskazane w Studium tereny pod zabudowę, a w przypadku terenów typu RP1 i RP3 umożliwiających lokalizację zabudowy siedliskowej, zakaz zabudowy jakimikolwiek obiektami budowlanymi w odległości mniejszej, niż 150,00m od granic dowolnego obszaru leśnego.

Szczególną ochroną obejmuje się kompleksy leśne położone w Pawłowicko-Sobockim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB 300013, to jest:

- kompleks leśny między Rostworowem i Sobotą, rozciągający się aż po granicę Gminy,
- obszar leśny w Bytkowie (po obu stronach drogi powiatowej nr 2400P),
- kompleks leśny Bytkowo,
- zgrupowanie obszarów leśnych nieopodal Jeziora Kierskiego Małego, w Pawłowicach.

Szczególną ochroną należy też objąć – między innymi w ramach sporządzania planów miejscowych – lasy położone w pobliżu doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, to jest:

- kompleks leśny między Napachaniem i Kobylnikami, rozciągający się wzdłuż przebiegu drogi ekspresowej S-11,
- obszar leśny w Napachaniu,
- kompleks leśny Rokietnica południe, oddzielający istniejącą i planowaną zabudowę w pobliżu południowego przebiegu drogi powiatowej nr 2400P od Samicy „Pamiętkowskiej”, aż po drogę wojewódzką nr 184,
- niewielki obszar leśny Mrowino południe,
- zgrupowanie obszarów leśnych na wysokości osiedla Zmysłowo (Mrowino),
- obszar leśny Cerekwica południe,
- kompleks leśny Cerekwica,



- kompleks leśny Cerekwica północ, przylegający do granicy Gminy (poza postulowanym terenem Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy „Pamiętkowskiej”, ale powiązany z kompleksem przyrodniczym jeziora Pamiętkowo w sąsiedniej gminie.

Istnieje także stosunkowo duży kompleks terenów leśnych w północnej części Gminy, na północ od Żydowa. Poza wymienionymi występują niewielkie obszary leśne o nieznacznym potencjale podtrzymywania bioróżnorodności, nadal jednak warte zachowania i ochrony – okolice Mrowina (pd.-zach.), Żydowa, Rostworowa i Pawłowic (wsch.).

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Teren Gminy nie przynależy do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodziowe, które wyznaczono w dolinach rzek Warty, Proсны, Gwdy i Noteci. Dla terenu Gminy nie określono obszarów zalewowych wyznaczonych na podstawie planów operacyjnych ochrony przed powodzią (operatów przeciwpowodziowych).

## **12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie Gminy nie wskazuje się nowych ani – w związku z brakiem takich obiektów i obszarów – nie zmienia istniejących uregulowań planistycznych dotyczących złóż kopalin (filaru ochronnego).

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie Gminy nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie zmienia dotychczasowych uregulowań planistycznych dotyczących obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, powołanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Na terenie Gminy nie wyznacza się ani – w związku z brakiem takich obszarów – nie określa uregulowań planistycznych dotyczących obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

## **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREFY OCHRONNE**

Studium nie określa nowych terenów zamkniętych na obszarze Gminy. Pozostają w dotychczasowym zakresie ustalenia dotyczące granic terenów zamkniętych – terenów kolejowych związanych z linią kolejową Poznań-Szczecin.

Nie wprowadza się też ani nie występują na obszarze Gminy tereny zamknięte, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 roku w sprawie terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa.

Granice terenów zamkniętych związanych z infrastrukturą kolejową pozostają niezmienione. W związku z wyłączeniem terenów zamkniętych spod władztwa planistycznego gmin niniejsze Studium nie reguluje kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów kolejowych na obszarze Gminy.

## **V. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR I**

### **1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA**

#### **1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty użytkowane rolniczo, nieużytki, łąki, rowy oraz mały obszar leśny. Przez teren przebiegają drogi powiatowe i gminne oraz sieci infrastruktury technicznej, w tym ropociąg przesyłowy DN820 i DN530 relacji Płock - Schwedt. Teren jest niezabudowany i w zdecydowanej większości nieuzbrojony.

#### **1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Pojęcie ładu przestrzennego określa art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast definicję krajobrazu kulturowego określa art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

#### **1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Stan środowiska przyrodniczego w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze objętym zmianą studium nie ulega zmianie i jest opisany w CZĘŚCI II – Uwarunkowania przestrzenne, pkt. 4.

#### **1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na części terenu objętego postępowaniem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków pod nr: AZP 50-25/227, AZP 50-25/230, AZP 51-25/186, będące terenowymi pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania.

#### **1.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

Z uwagi na brak opracowanego dla województwa wielkopolskiego audytu krajobrazowego brak jest rekomendacji i wniosków w tym zakresie oraz granic krajobrazów priorytetowych.

#### **1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

Spośród dziedzin i zagadnień, kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego i z uwagi na charakter niniejszego opracowania ma istotny związek z gospodarką przestrzenną.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym przedmiotowego obszaru, omówione zostały, zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w obowiązującym studium.

#### **1.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi mogą wynikać z:

- zagrożeń naturalnych środowiska;
- zagrożeń ekologicznych, wynikających z działalności człowieka, prowadzących do naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska;
- przestępczości oraz aktów terroryzmu i stanów wyjątkowych.

#### Oddziaływanie linii elektroenergetycznych na ludzi

Projektowana linia elektroenergetyczna najwyższych napięć nie stanowi ograniczeń dla planowanego, rolniczego sposobu zagospodarowania terenów. Jej oddziaływanie zamknie się w granicach wyznaczonych pasów technologicznych. W odniesieniu do planowanych na obszarze gminy inwestycji elektroenergetycznych wskazać natomiast należy, iż linie najwyższych napięć, projektowane i realizowane zgodnie ze współczesną wiedzą i ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa i norm technicznych, nie stwarzają podczas normalnej eksploatacji znacznych zagrożeń dla środowiska i są bezpieczne dla ludzi.

#### Hałas i pole elektromagnetyczne

W pasie o szerokości 70 m wyznaczonym wzdłuż projektowanego przebiegu linii nie znalazły się żadne zabudowania. W związku z tym nie prognozuje się ponadnormatywnego oddziaływania hałasu oraz nie prognozuje się negatywnego oddziaływania pola elektromagnetycznego na zdrowie i życie ludzi.

### **1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Ze względu na charakter i zachowanie dotychczasowego przeznaczenia obszaru objętego częściową zmianą studium jako terenów rolnych i leśnych z możliwością realizacji w określonym przebiegu linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, a więc przeznaczenie nie dotyczące wprowadzenia nowej zabudowy na terenach gminy, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy.

Podstawowym i nadrzędnym celem częściowej zmiany studium jest zabezpieczenie możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, na terenach rolnych i leśnych. Nie przewiduje się zatem wyznaczania terenów nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych.

Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań planistycznych tereny te nie były przeznaczone dla zabudowy obiektami kubaturowymi. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowa częściowa zmiana studium sporządzona została w celu wprowadzenia przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, zlokalizowany peryferyjnie, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy.

### **1.9. Stan prawny gruntów**

Teren objęty zmianą Studium stanowi w przeważającej mierze własność prywatną za wyjątkiem sieci dróg publicznych i terenów leśnych Skarbu Państwa.

### **1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

### **1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### **1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

W granicach obszaru zmiany studium gminy znajduje się obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, koncesja nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. – ważna do dnia 14.11.2047 r. W związku z tym na terenie objętym przedmiotową zmianą studium, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów i budowa rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację.

Cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

### **1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

### **1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Obszar objęty zmianą Studium, jako obszar niezurbanizowany, nie posiada sieci uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Nie ma dla tego terenu przewidzianych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg.

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Rokietnica został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

### **1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W celu zachowania spójności wskazanych w studium celów ponadlokalnych, kierunków rozwoju oraz wymogów ochrony środowiska i dóbr kultury mają zastosowanie ustalenia ogólne studium, w szczególności dotyczące wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,

inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć.

Planowana inwestycja, będąca przedmiotem zmiany studium, polegająca na budowie dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska wynika z opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S. A., wieloletniego planu inwestycyjnego obejmującego modernizację i rozbudowę Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE) na terenie całego kraju w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracy systemu elektroenergetycznego.

### **1.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

## **2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA**

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

Teren objęty zmianą Studium położony jest w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Jest to obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej – gruntów ornych z zakazem zabudowy, pastwisk oraz zieleni nieurządzonej w tym zadrzewień i zakrzewień wraz z małą enklawą leśną.

W zmianie Studium głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – budowy linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, w obszarze terenów rolnych i leśnych.

### **2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz teren wyłączone spod zabudowy**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność. Dodatkowo dla projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska ustala się pas technologiczny o szerokości 35,0 m od osi linii w obie strony, w granicach którego obowiązują ograniczenia dla realizacji obiektów budowlanych, w szczególności dla zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów uzdrowiskowych. Równocześnie nie ustala się zasad ochrony środowiska, zasad ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego innych niż określone są w CZĘŚCI III – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, punkt 3.

### **2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz zespołów stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych.

Wskazuje się lokalizowanie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność z wyjątkiem nowego przebiegu linii 400 kV relacji Piła Krzewina - Plewiska.

Zgodnie z planem rozwoju sieci elektroenergetycznych planowana jest budowa nowej linii dwutorowej 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, dla której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 70,0 m (po 35,0 m od osi linii w obu kierunkach). W pasie technologicznym dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę zarówno istniejących jak i nowopowstałych linii elektroenergetycznych, dla których musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz po uzgodnieniu z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

### **2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej itp.), jak i infrastruktury komunikacyjnej (budowa i rozbudowa sieci dróg kołowych oraz ścieżek rowerowych).



## **2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej.

Przez teren gminy przebiegać będzie projektowana dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – krajowym. Ostateczny przebieg jest wynikiem uwarunkowań zewnętrznych determinujących przebieg linii elektroenergetycznej, w szczególności wynikających z uwarunkowań środowiskowych i społeczno-ekonomicznych.

## **2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie zachodzi potrzeba ustalenia obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów i terenów górniczych zgodnie z zapisami art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze, ze względu na brak ich występowania na przedmiotowym obszarze.

W granicach obszaru objętego zmianą studium:

- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scaleń oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

## **2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jaką jest budowa napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska. Na rysunku studium wskazano postulowany przebieg projektowanej linii.

W sporządzanym dla projektowanej linii miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy wyznaczyć granice pasa technologicznego o szerokości 70,0 m (po 35,0 m w obie strony od osi linii) oraz zawrzeć zapisy ustalające ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów znajdujących się w granicach pasa technologicznego.

## **2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność.

## **2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

## **2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

## **2.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

## **2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte.

## **2.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

## **VI. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTĘZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR I**

Podstawą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest uchwała Nr XXXV/332/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) a także §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1223).

Przedmiotem zmiany jest zabezpieczenie terenów pod inwestycję planowaną inwestycję polegającą na budowie dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska. Planowana inwestycja wynika z opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., wieloletniego planu inwestycyjnego obejmującego modernizację i rozbudowę Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE) na terenie całego kraju w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracy KSE. Przedmiotowa inwestycja zakwalifikowana została do grupy inwestycji kluczowych dla bezpieczeństwa pracy sieci związanej ze zmianą napięcia sieci pozwalającą na likwidację ograniczeń sieciowych wynikających ze wzrostu zapotrzebowania na energię, potrzeb zwiększenia pewności zasilania oraz regulacji napięcia i mocy biernej. Realizacja inwestycji przełoży się wprost na poprawę bezpieczeństwa energetycznego kraju, w szczególności północnej i zachodniej Polski w ramach realizacji celów przyjętych w Polityce energetycznej Polski do 2030 roku. Inwestycja wpisuje się również w zalecenia Unii Europejskiej w zakresie rozbudowy i modernizacji sieci przesyłowych oraz jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowania na energię elektryczną w ujęciu regionalnym i krajowym, jak również potrzebę zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej. Realizacja projektowanej linii 400kV wiąże się z likwidacją istniejącej linii 220kV. Powyższe natomiast wpisuje się w Politykę energetyczną Polski do 2030 r. opracowaną i przyjętą przez Ministerstwo Gospodarki.

Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W studium określa się w szczególności (...) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1”.

Specyfika projektowanej inwestycji wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń przestrzennych oraz prawnych wynikających między innymi z charakteru liniowego tej inwestycji, czy konieczności ustanowienia pasa technologicznego o szerokości 35,0 m na każdą stronę od osi linii. Najlepszą formą prawnego umocowania przedmiotowej inwestycji w przestrzeni gminy jest ujęcie jej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zastosowania trybu planu wynika również z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te narzucają konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Specyfika inwestycji oraz terenów przez które przechodzi projektowana linia wymusza taką konieczność, zaś przedmiotowe zgody można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na obszarze części gminy, objętej niniejszą zmianą studium, zachowuje się ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica przyjętego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. w zakresie nieokreślonym w niniejszej zmianie.

## VII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR II

### 1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA

#### 1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Obszar objęty zmianą Studium nr **IIA** położony jest w centralnej części gminy, w miejscowości Rokietnica. Obejmuje obszar ograniczony: od północnego-wschodu drogą gminną (ul. Trakt Napoleński), za której przebiegiem zlokalizowane są obecnie niezabudowane, lecz przeznaczone pod rozwój tereny mieszkaniowe, od południowego-wschodu i południowego-zachodu z przeznaczonymi pod zieleń urządzoną, obecnie nieużytkowanymi rolniczo, terenami rolnymi i łąkami, z lokalnie występującymi zadrzewieniami, z kolei od północnego-zachodu z przyległymi, do położonej w dalszej linii drogi powiatowej nr 2400P (ul. Szkolna), terenami przeznaczonymi pod zabudowę usługową, której obecnie część zagospodarowana jest na stację paliw. Sam obszar opracowania obejmuje w swych granicach część działki o numerze ewidencyjnym 14/12 o powierzchni wynoszącej ok. 0,5 ha. Pod kątem klasyfikacji gruntów możemy tu rozróżnić wyłącznie grunty orne klasy IVa i łąki klasy IV, sam teren nie jest jednak obecnie użytkowany rolniczo, a w niektórych jego fragmentach występują zadrzewienia i zakrzewienia. Rzędna omawianego obszaru wynosi około 92 m n.p.m.

Obszar objęty zmianą Studium nr **IIB** położony jest w południowej części gminy, w miejscowości Kiekrz. Obejmuje obszar ograniczony: od północnego-wschodu drogą gminną (ul. Poznańska), za której przebiegiem rozprzestrzeniają się tereny rolnicze (wyjątek stanowi tu położona przy w/w drodze niewielka działka na której składowane są pojazdy i części samochodowe), z kolei z pozostałych stron obszar ten otoczony jest niemalże w całości terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie część z wydzielonych tam działek została już zabudowana. Sam obszar opracowania obejmuje w swych granicach działki o numerach ewidencyjnych 846/1, 846/2, 846/3, 846/4 i 846/5 o łącznej powierzchni 1,03 ha. Pod kątem klasyfikacji gruntów możemy tu wykazać, obecnie użytkowane rolniczo grunty orne klasy IVa. Rzędna omawianego obszaru wynosi około 94 m n.p.m. Wskazać należy również, że przez zachodnią część analizowanego obszaru przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV, której strefa oddziaływania, wraz ze strefą oddziaływania przebiegającej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu, linii elektroenergetycznej 220kV, mocno ogranicza możliwości inwestycyjne na analizowanym obszarze.

Obszar objęty zmianą Studium nr **IIC** położony jest w północno-zachodniej części gminy, w miejscowości Cerekwica. Obejmuje obszar ograniczony: od północy terenami leśnymi, od wschodu drogą wojewódzką nr 184 (ul. Szamotulska), za której przebiegiem mamy do czynienia z częściowo zabudowanymi terenami mieszkaniowymi, z kolei od południa i zachodu rozprzestrzeniają się obszary rolnicze. Sam obszar opracowania obejmuje w swych granicach działki o

numerach ewidencyjnych 7/5, 7/6 (po podziale działki 7/2) i 9/2 o powierzchni 1,75 ha. Obszar ten w znacznej mierze jest obecnie zainwestowany – występują tu obiekty w zabudowie letniskowej i mieszkaniowej. Rzędna omawianego obszaru wynosi około 84 m n.p.m.

Obszar objęty zmianą Studium nr **IID** - zmiana Studium w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, podzielono na poszczególne tereny, w zależności od lokalizacji występowania złóż kopalin oznaczone symbolami: **IID-1**, **IID-2** i **IID-3**.

Teren oznaczony symbolem **IID-1** położony jest w południowej części gminy, w miejscowości Kobylinki Małe. Obejmuje obszar ograniczony: od północy terenami leśnymi i rzeką Samą, od zachodu i południa z zabudową mieszkaniową i usługową, z kolei od wschodu rozprzestrzeniają się obszary rolnicze i w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa. Teren opracowania obejmuje w swych granicach działkę o numerze ewidencyjnym 193 o powierzchni ok. 2,5 ha. Obszar ten jest obecnie niezainwestowany i stanowi teren po byłej eksploatacji złóż torfu. Rzędna omawianego obszaru wynosi około 75 m n.p.m.

Teren oznaczony symbolem **IID-2** położony jest we wschodniej części gminy, w miejscowości Sobota, po dwóch stronach drogi ekspresowej S-11. Obejmuje obszar ograniczony: od północy, wschodu i zachodu użytkami rolnymi (łąkami i gruntami ornymi), od południa stawami. Teren opracowania obejmuje w swych granicach: część działki o nr ewidencyjnym 20/6 po stronie północnej drogi S-11 i działkę o nr ewidencyjnym 22/6 o łącznej powierzchni 3 ha. Obszar ten jest obecnie niezainwestowany. Rzędna omawianego obszaru wynosi około 75 m n.p.m.

Teren oznaczony symbolem **IID-3** położony jest w północnej i północno-wschodniej części gminy, w miejscowościach Żydowo i Sobota i leży w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły”.

Ponadto, z uwagi na wymogi wynikające z przepisów odrębnych – art. 95 ust. 1 oraz art. 208 ust. 1, a także z uwagi art. 104. ust. 1 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126, ze zm.) w Studium wprowadza się występujące w granicach gminy złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, a także wyznaczone w jej granicach obszary i tereny górnicze. Sama lokalizacja złoża obejmuje znaczną część gminy Rokietnica (część zachodnią), a wskazane wyżej obszary i tereny górnicze (ich fragment) zlokalizowane są na zachód od m. Dalekie, w południowo-zachodniej części gminy.

## 1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Pojęcie ładu przestrzennego określa art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast definicję krajobrazu kulturowego określa art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno-przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

### **1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Stan środowiska przyrodniczego w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze objętym zmianą studium częściowo nie ulega zmianie i jest opisany w CZĘŚCI II – Uwarunkowania przestrzenne, pkt. 4. Wyjątek stanowią zagadnienia związane z występującymi na obszarze gminy wodami podziemnymi i powierzchniowymi, jakością powietrza oraz złożami surowców, które to zostały opisane poniżej.

#### **WODY PODZIEMNE**

Obszar gminy Rokietnica należy do JCWPd nr 60 w regionie Warty. Zgodnie z regionalizacją hydrogeologiczną Polski z 1995 roku, gmina należy do regionu hydrogeologicznego VI – wielkopolskiego. Wody słodkie występują tu na głębokości około 200 m.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla wód podziemnych wyznaczono następujące cele środowiskowe, które są tożsame z zapisami Ramowej Dyrektywy Wodnej:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych,
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożenie działań niezbędnych do odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.

Celem środowiskowym dla JCWPd nr 60 jest dobry stan ilościowy i chemiczny, charakteryzowany wartościami wskaźników zgodnie z rozporządzeniem o ocenie wód podziemnych. Stan ilościowy obrazuje wpływ poboru wody na części wód podziemnych. Natomiast stan chemiczny odnosi się do parametrów fizykochemicznych wód podziemnych (zarówno traktowanych jako zanieczyszczenia, jak i skażenie). Jeżeli monitorowanie lub inne dane wskazują, że cele środowiskowe dla części wód prawdopodobnie nie będą osiągnięte, państwa członkowskie zapewniają, że:

- przyczyny możliwego niepowodzenia zostaną zbadane;
- odpowiednie pozwolenia i zezwolenia zostaną właściwie zbadane i poddane kontroli;
- programy monitorowania zostaną poddane kontroli i właściwie dostosowane;
- dodatkowe środki, jakie mogą być konieczne do osiągnięcia celów, zostaną ustalone, włączając, jeżeli to stosowne, ustalenie bardziej restrykcyjnych środowiskowych norm jakości.

Dla spełnienia wymogów niepogarszania stanu części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Jednolita część wód podziemnych na obszarze opracowania JCWPd jest monitorowana. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych określono jako niezagrażone.

Jeżeli przyczyny są spowodowane okolicznościami pochodzenia naturalnego lub sił wyższych, które są wyjątkowymi i nie mogły być racjonalnie przewidziane, w szczególności ekstremalnymi powodziami i długimi suszami, państwa członkowskie mogą ustalić, że dodatkowe środki nie są praktyczne.

Zgodnie z art. 38e ust. 1 ustawy- Prawo wodne celem środowiskowym dla JCWPd jest:

- zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania do nich zanieczyszczeń;
- zapobieganie pogorszeniu oraz poprawa ich stanu;



- ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnianie równowagi między poborem a zasilaniem tych wód, tak aby osiągnąć ich dobry stan.

Dla obszaru opracowania brak jest szczegółowych danych dotyczących jakości wód podziemnych. Na terenie gminy Rokietnica nie zlokalizowano punktów monitoringu stanu chemicznego wód podziemnych. Najbliżej położony punkt pomiarowo-kontrolny wód podziemnych znajduje się w miejscowości Nieczajna (gmina Oborniki), w odległości ok. 12,5 km od obszaru opracowania. Należy on do 60 JCWPd.

### **WODY POWIERZCHNIOWE**

Gmina Rokietnica w całości położona jest w regionie Warty dorzecza Odry, stąd działy wodne wyznaczone dla jej dopływów należą głównie do III i IV rzędu. W granicach administracyjnych gminy Rokietnica znajduje się rzeka Samica Kierska, struga Samica Pamiątkowska oraz jezioro Kierskie Małe. Samica Kierska i Samica Pamiątkowska, płyną w dolinach o szerokościach około 1 km. Dolina Samicy Kierskiej, miejscami jest wypełniona osadami holoceniowymi w przeważającej większości są to torfy.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla wód powierzchniowych wyznaczono cele środowiskowe. Zostały one oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizykochemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu i potencjału ekologicznego z uwzględnieniem kategorii wód.

### **JAKOŚĆ POWIETRZA**

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2018 (WIOŚ, 2019) ocena i wynikające z niej działania odnoszone są do obszarów nazywanych strefami, zgodnie z założeniami Ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (co stanowi transpozycję Dyrektywy 2008/50/WE do prawa polskiego).

Wyróżnia się trzy następujące strefy:

- Aglomeracja Poznańska,
- miasto Kalisz,
- strefa wielkopolska.

Rokietnica położona jest w powiecie poznańskim, zatem należy brać pod uwagę oceny jakości powietrza odnoszące się do strefy aglomeracji poznańskiej.

Oceny dokonuje się z uwzględnieniem dwóch grup kryteriów:

- ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi (dwutlenek azotu, tlenki azotu, dwutlenek siarki, benzen, ołów, arsen, nikiel, kadm, benzo(a)piren, pył PM10, pył PM2,5, ozon, tlenek węgla),
- ustanowionych ze względu na ochronę roślin (tlenki azotu, dwutlenek siarki, ozon).

Wyniki oceny według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia:

- dwutlenek azotu NO<sub>2</sub> – klasa A,
- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub> – klasa A,
- benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> – klasa A,
- ozon O<sub>3</sub> – klasa A,
- tlenek węgla CO – klasa A,
- pył PM<sub>10</sub> – klasa C,

oraz dla zawartego w tym pyłu:

- ołowiu Pb – klasa A,
- arsenu As – klasa A,
- niklu Ni – klasa A,
- kadmu Cd – klasa A,
- benzo(a)pirenu B(a)P – klasa C,
- pył PM<sub>2,5</sub> – klasa C1.

Wyniki oceny według kryteriów odniesionych do ochrony roślin:

- tlenki azotu NO<sub>x</sub> – klasa A,
- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub> – klasa A,
- ozon O<sub>3</sub> – klasa A.

Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy. Interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją. Dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Natomiast odnosząc otrzymane wyniki do celu długoterminowego dla ozonu wszystkie strefy zaliczono do klasy D2. Ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu pyłu PM<sub>10</sub> dla 24 -godzin w roku kalendarzowym wszystkim strefom przypisano klasę C. W przypadku pyłu PM<sub>2.5</sub> strefę aglomeracja poznańska i strefę miasto Kalisz zaliczono do klasy A, natomiast strefę wielkopolską – do klasy C. W roku 2018 stwierdzono również przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – wszystkie oceniane strefy zaliczono do klasy C.

### **ZŁOŻA SUROWCÓW**

Złoże kruszywa naturalnego „Sobota” zlokalizowane jest w obrębie działki nr 20/6 („Sobota I” – nr w rejestrze - 10-15/8/653/a, powierzchnia obszaru górniczego – 15041m<sup>2</sup>, powierzchnia terenu górniczego – 30623m<sup>2</sup>) i działki nr 22/6 („Sobota II” – nr w rejestrze - 10-15/8/653/b, powierzchnia obszaru górniczego – 12429m<sup>2</sup>, powierzchnia terenu górniczego – 15607m<sup>2</sup>). Wg systemu MIDAS złoże „Sobota” posiada numer 14576. Jego ogólna powierzchnia wynosi 2,75ha, a jego średnia miąższość liczy 4,3m, z kolei zasoby geologiczne bilansowe wynoszą 166 tys. Mg. Obecnie w obrębie tego złoża nie jest jednak prowadzona działalność wydobywcza i jednocześnie nie ma aktualnie wydanej koncesji na taką działalność.

Fragment północnej i północno-wschodniej części gminy leży w granicach złoża węgla brunatnego „Szamotuły” (złoże nieeksploatowane, rozpoznane wstępnie) o numerze wg systemu MIDAS 767. Ogólna powierzchnia tego złoża wynosi 7551ha, a jego średnia miąższość liczy 23,1m, z kolei zasoby geologiczne bilansowe wynoszą 746326 tys. Mg.

W Kobylnikach Małych w granicach działki nr 193, mamy do czynienia ze złożami torfu „Kobylniki Małe” o numerze wg systemu MIDAS 10757. Ogólna powierzchnia tego złoża wynosi 1,94ha, a jego średnia miąższość liczy 1,83m. Eksploatacja występującej tam kopaliny została obecnie zaniechana, a zasoby złoża zostały rozliczone w dodatku do dokumentacji geologicznej, przyjętej przez Starostę Poznańskiego. Koncesja na wydobywanie torfu z przedmiotowego złoża została wygaszona.

Cała zachodnia i południowo-zachodnia część gminy położona jest w zasięgu złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” które zostało udokumentowane w formie, przyjętej przez Ministra Środowiska, „Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód termalnych z utworów jury dolnej w otworze Tarnowo Podgórne GT-1”.

Wg systemu MIDAS złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” posiada numer 15707, a jego ogólna powierzchnia wynosi 36957ha. Dla złoża wyznaczono obszar górniczy oraz teren górniczy, a ich północno-zachodni fragment położony jest w granicach gminy Rokietnica, na południowy-zachód od wsi Dalekie. Powierzchnia obszaru górniczego i terenu górniczego jest tożsama (oba pokrywają się) i wynosi 4180ha.

Ponadto, na obszarze gminy Rokietnica, do dnia 14 listopada 2047 roku obowiązuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie nr 14/2001/Ł z dnia 14 listopada 2017 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”.

Na teren gminy Rokietnica znajdują się zlikwidowane odwierty:

- Rokietnica - 1 (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5820698.51 , Y=6409445.28),
- Rokietnica - 2 (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5817081.16,Y=6415080.08);
- Gołęczewo - 1, oraz niezagospodarowany, jednak z planowanym zagospodarowaniem odwiert gazowy Rokietnica - 5H (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5820281.06, Y=6409823.69)

W miejscowych planach dopuszcza się wyznaczanie nowej i uwzględnianie istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym m.in. ww. odwiertów na zasadach zawartych w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, tj. na podstawie zapisów zawartych w części Kierunków zagospodarowania przestrzennego, w Rozdziale 2.1.2. Mechanika formowania ustaleń przestrzennych dla poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium, Reguła 12 - Reguła zgodności zasad prowadzenia i lokalizowania infrastruktury.

#### **1.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarach objętych zmianą Studium, dla których przewiduje się zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, zatem na obszarach nieobjętych zmianą Studium, dla których przewiduje się zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenu, nie występują elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W związku z tym zapisy dotyczące tych zagadnień nie ulegają zmianie.

#### **1.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

Z uwagi na brak opracowanego dla województwa wielkopolskiego audytu krajobrazowego brak jest rekomendacji i wniosków w tym zakresie oraz granic krajobrazów priorytetowych.

## 1.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Zasadnicze uwarunkowania związane z warunkami i jakością życia mieszkańców, w tym ochroną ich zdrowia, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

## 1.7. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zasadnicze uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

## 1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego „dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;

5) określa się:

- a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
- c) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Poniżej przedstawiono wybrane wyniki opracowania pt.: „Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego Gminy Rokietnica w kompleksowych analizach, prognozach i bilansach wg art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica”, które to stanowi szczegółową prezentację: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (ww. opracowanie stanowi osobny, sporządzony na potrzeby Studium, dokument).

Zaprojektowano siedem scenariuszy będących przewidywanym obrazem stanu liczby ludności w latach 2016-2046 w oparciu o trendy demograficzne kształtujące się od 1995 roku (z uwzględnieniem zmian budowy struktury demograficznej od lat powojennych). Metodyka, która doprowadziła do ich ostatecznego kształtu została przedstawiona w części pierwszej wspomnianego wyżej opracowania - w rozdziale trzecim Metody.

Scenariusz, który uznano za najbardziej prawdopodobny i najlepiej oddający przewidywaną zmianę liczby ludności Gminy Rokietnica w perspektywie 30 lat, to scenariusz 1 – z wykorzystaniem metody kontynuacji trendu. Zakłada on przyrost liczby ludności względem roku 2016 o około 82%. Uwzględnia on dotychczasowe tendencje wzrostowe związane z bezpośrednim sąsiedztwem Miasta Poznania i wpływem tego ośrodka na efekty demograficzne, w tym migracje. Jednocześnie wybrany scenariusz nawiązuje do prognoz demograficznych przedstawionych przez Centrum Badań Metropolitalnych w perspektywie do 2030 r. (CBM, 2015).

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica

Wyszczególnienie	Prognozy liczby ludności wg scenariuszy							
	Numer scenariusza	Scenariusz demograficzny 1	Scenariusz demograficzny 2	Scenariusz demograficzny 3	Scenariusz demograficzny 4	Scenariusz demograficzny 5	Scenariusz demograficzny 6	Scenariusz demograficzny 7
	Oznaczenie na wykresie	SD1	SD2	SD3	SD4	SD5	SD6	SD7
	Zastosowana metoda	kontynuacji trendu	naiwna stałego wzrostu	naiwna progresywnego wzrostu	maksymalnej dynamiki wzrostu	wzrostu o medianę dynamiki	aproksymacji cykli wzrostu	aproksymacji cykli wzrostu z uwzględnieniem migracji
Rok	1995	6910	6910	6910	6910	6910	6910	6910
	1996	6972	6972	6972	6972	6972	6972	6972
	1997	7092	7092	7092	7092	7092	7092	7092
	1998	7259	7259	7259	7259	7259	7259	7259
	1999	7657	7657	7657	7657	7657	7657	7657
	2000	7729	7729	7729	7729	7729	7729	7729
	2001	7897	7897	7897	7897	7897	7897	7897
	2002	8045	8045	8045	8045	8045	8045	8045
	2003	8349	8349	8349	8349	8349	8349	8349
	2004	8706	8706	8706	8706	8706	8706	8706
	2005	9218	9218	9218	9218	9218	9218	9218
	2006	9681	9681	9681	9681	9681	9681	9681
	2007	10303	10303	10303	10303	10303	10303	10303
	2008	10935	10935	10935	10935	10935	10935	10935
	2009	11693	11693	11693	11693	11693	11693	11693
	2010	12528	12528	12528	12528	12528	12528	12528
	2011	13294	13294	13294	13294	13294	13294	13294
	2012	13919	13919	13919	13919	13919	13919	13919
	2013	14565	14565	14565	14565	14565	14565	14565
	2014	15078	15078	15078	15078	15078	15078	15078
	2015	15679	15679	15679	15679	15679	15679	15679
	2016	16246	16246	16246	16246	16246	16246	16246
	2017	15865	17102	16928	17406	16970	17100	17028
	2018	16336	17959	17639	18649	17727	18017	17872
	2019	16807	18815	18380	19981	18517	18998	18771
	2020	17279	19672	19152	21408	19343	20040	19725
	2021	17750	20528	19957	22936	20205	21143	20731
	2022	18222	21384	20795	24574	21106	22303	21784
	2023	18693	22241	21668	26329	22047	23516	22880
	2024	19164	23097	22578	28209	23030	24778	24015
	2025	19636	23953	23526	30224	24057	26081	25180
	2026	20107	24810	24514	32382	25130	27419	26370
2027	20579	25666	25544	34694	26250	28784	27577	
2028	21050	26523	26617	37172	27420	30170	28794	
2029	21521	27379	27735	39826	28643	31570	30014	
2030	21993	28235	28900	42670	29920	32978	31232	
2031	22464	29092	30113	45718	31254	34388	32443	
2032	22936	29948	31378	48982	32648	35799	33644	
2033	23407	30804	32696	52480	34103	37208	34834	
2034	23878	31661	34069	56228	35624	38617	36015	
2035	24350	32517	35500	60243	37212	40030	37189	
2036	24821	33374	36991	64545	38871	41452	38363	
2037	25293	34230	38545	69154	40604	42894	39545	
2038	25764	35086	40164	74092	42414	44365	40745	
2039	26236	35943	41851	79383	44306	45879	41975	
2040	26707	36799	43608	85052	46281	47453	43248	
2041	27178	37656	45440	91126	48344	49103	44581	
2042	27650	38512	47348	97633	50500	50848	45988	
2043	28121	39368	49337	104605	52751	52708	47488	
2044	28593	40225	51409	112075	55103	54704	49098	
2045	29064	41081	53568	120078	57560	56858	50835	
2046	29535	41937	55818	128653	60127	59190	52717	

Tab. 1. Wieloletnia prognoza demograficzna dla Gminy Rokietnica w latach 1995-2046, źródło: opracowania własne.

Wyszczególnienie	Zmiana	Oznaczenie	Wartość	Jednostka
Dane demograficzne	Liczba ludności w stanie istniejącym	L	16246	osoby
	Zmiana liczby ludności pomiędzy stanem istniejącym a prognozą demograficzną	ΔL	13289	osoby
Tereny inwestycyjne w stanie istniejącym oraz projektowane w SUKZP	Liczba ludności wg prognozy demograficznej	P	29535	osoby
	Przyrost procentowy liczby ludności	%ΔL	81,80	%
	Suma powierzchni terenów inwestycyjnych w stanie istniejącym	ΣT <sub>inv,ist</sub>	1236	ha
	Suma powierzchni terenów inwestycyjnych w stanie projektowanym w SUKZP	ΣT <sub>inv,proj</sub>	2325	ha
	Suma powierzchni nowych terenów inwestycyjnych	ΔT <sub>inv</sub>	1107	ha
	Projektowany przyrost procentowy powierzchni terenów inwestycyjnych	%ΔT <sub>inv</sub>	89,96	%
	Powierzchnia terenów mieszkaniowych - stan istniejący	ΣT <sub>inv,reg-M</sub>	1094	ha
	Powierzchnia terenów mieszkaniowych - stan projektowany w SUKZP	ΣT <sub>inv,reg-M</sub>	1773	ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych - stan istniejący	De <sub>ist</sub>	15	osoby/ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych - stan projektowany w SUKZP	De <sub>proj</sub>	17	osoby/ha
Wskaźniki	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych - stan istniejący	De <sub>ist</sub>	15	osoby/ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych - stan projektowany w SUKZP	De <sub>proj</sub>	17	osoby/ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych wielorodzinnych	De <sub>M,fas</sub>	25	osoby/ha
	Gęstość zaludnienia terenów mieszkaniowych wielorodzinnych	De <sub>M,fas</sub>	286	osoby/ha
	Liczba osób przypadająca na 1 ha terenów usługowych	De <sub>us</sub>	200	osoby/ha
	Liczba osób przypadająca na 1 ha terenów przemysłowych	De <sub>pr</sub>	50	osoby/ha
	Liczba działek mieszkaniowych jednorodzinnych na hektarze	m	8	szluk
	Liczba lokali mieszkaniowych w budynku wielorodzinnym na hektarze	n	92,31	szluk
	Docelowa średnia liczba osób przypadająca na 1 mieszkanie w JST	y	3,1	osoby
	Wskaźnik uwzględniający stosunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej ogółem	p	0,9	-
Przyrost ludności na terenach mieszkaniowych zgodnie z prognozą demograficzną	Wskaźnik uwzględniający stosunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie mieszkaniowej ogółem	r	0,1	-
	Przyrost liczby ludności według prognozy demograficznej na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych	ΔL <sub>M</sub>	11960	osoby
	Przyrost liczby ludności według prognozy demograficznej na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych	ΔL <sub>MW</sub>	1329	osoby
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH MIESZKANOWYCH (ZAPOTRZEBOWANIE)	T <sub>inv,M</sub>	618,00	ha
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH USŁUGOWYCH (ZAPOTRZEBOWANIE)	T <sub>inv,U</sub>	97,00	ha
	POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH PRODUKCYJNYCH (ZAPOTRZEBOWANIE)	T <sub>inv,P</sub>	286,00	ha
	SUMARYCZNA POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH (ZAPOTRZEBOWANIE)	T <sub>inv,fas</sub>	1001,00	ha
	SUMARYCZNA POWIERZCHNIA NOWYCH TERENÓW INWESTYCYJNYCH, PRZY MAKSYMALNYM DOPUSZCZALNYM ZWIĘKSZENIU ZAPOTRZEBOWANIA O 30%, O KTÓRYM MOWA W ART. 10 UST. 7 URPZ	ΣT <sub>inv,fas130%</sub>	1001,00	ha
	DOCELOWA DOPUSZCZALNA PRZEMIDYMANA POWIERZCHNIA TERENÓW ZAINWESTOWANYCH PRZY MAKSYMALNYM ZWIĘKSZENIU ZAPOTRZEBOWANIA O 30%, O KTÓRYM MOWA W ART. 10 UST. 7 URPZ	ΣT <sub>inv,fas130%</sub>	2297,00	ha

Tab. 2. Zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne w Gminie Rokietnica  
źródło: opracowania własne.

Według wybranego scenariusza 1. liczba ludności Gminy wynosić będzie w 2046 r. 29 535 mieszkańców, co należy uznać za prognozę optymistyczną, zwłaszcza mając na uwadze bardzo niekorzystne prognozy demograficzne dla obszaru Polski, które zakładają do tego czasu istotny spadek populacji kraju i załamanie struktury demograficznej.

### MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ, WYRAŻONE W ILOŚCI POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, które otrzymano na podstawie wyliczeń uwzględniających parametry zawarte w rozdziale zatytułowanym MECHANIKA PROGNOZYSTYKI

CHŁONNOŚCI INWESTYCYJNEJ – POJĘCIA, FORMUŁY przedmiotowego opracowania w szczególności będąca wynikiem iloczynu średniej powierzchni użytkowej lokalu danej kategorii i liczby lokali. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie obejmuje tylko nowe tereny inwestycyjne, a i powierzchnia wynika bezpośrednio z przyjętej prognozy demograficznej (wzrostu liczby ludności) i przeprowadzonych analiz.

Ogólne przeznaczenie terenu	Liczba lokali na 1 ha*	Powierzchnia terenu [ha]	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Suma powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
MN/MJ	9,00	449,2850	4043,5650	130	525663,5
MV	4,00	85,8785	343,5140	200	68702,8
MW	92,31	11,9443	1102,5508	58	63947,9
U	6,00	22,5277	135,1662	100	13516,6
P	2,00	283,6489	567,2978	400	226919,1
RM	8,00	3,5032	28,0256	130	3643,3
RU	3,00	3,3006	9,9018	200	1980,4
SRZZ	5,00	67,6715	338,3575	75	25376,8
<b>RAZEM</b>					<b>929750,4</b>

\* liczba wynikająca m.in. intensywności zabudowy, powierzchni przeznaczonej na infrastrukturę itp. wynikających z przyjętej metodyki

Tab. 3. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, źródło: opracowanie własne

**CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY, OBSZARÓW O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ W GRANICACH JEDNOSTKI OSADNICZEJ, ROZUMIANĄ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY, WYRAŻONĄ W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY**

Z uwagi na brak jednoznacznej prawnej definicji pojęcia „obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej” uznajemy, że w granicach gminy Rokietnica zwarte struktury funkcjonalno-przestrzenne terenów zabudowanych istnieją w ścisłych centrach poszczególnych miejscowości. Projekt Studium zakłada przeznaczenie pod nowe obszary inwestycyjne przede wszystkim terenów uzupełniających dotychczas wytworzoną tkankę urbanistyczną i ruralistyczną, a więc tereny wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w centrach sołectw. Zatem proponowany w projekcie Studium zakres przestrzenny nowych terenów inwestycyjnych wpisuje się w wyliczone zapotrzebowanie a jego wielkość szacuje się zgodnie z danymi przedstawionymi w poniżej tabeli. Ponadto zakres ten w dużej mierze pokrywa się uchwalanymi na terenie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które tworzone były zgodnie z polityką przestrzenną gminy zakładającą zabudowę terenów inwestycyjnych w centrach poszczególnych miejscowości i przy głównych ciągach komunikacyjnych.



Ogólne przeznaczenie terenu	Liczba lokali na 1 ha*	Powierzchnia terenu [ha]	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Suma powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
MN/MJ/RM	9,00	50,0000	450,00	130	58500,0
MW	92,31	3,0000	276,92	58	16061,5
U	6,00	5,0000	30,00	100	3000,0
<b>RAZEM</b>					<b>77561,5</b>

\* liczba wynikająca m.in. intensywności zabudowy, powierzchni przeznaczanej na infrastrukturę itp. wynikających z przyjętej metodyki

Tab. 4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, źródło: opracowanie własne

**CHŁONNOŚĆ, POŁOŻONYCH NA TERENIE GMINY, OBSZARÓW PRZEZNACZONYCH W PLANACH MIEJSCOWYCH POD ZABUDOWĘ, ROZUMIANĄ JAKO MOŻLIWOŚĆ LOKALIZOWANIA NA TYCH OBSZARACH NOWEJ ZABUDOWY, WYRAŻONĄ W POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY**

Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy, które otrzymano na podstawie wyliczeń uwzględniających parametry zawarte w rozdziale zatytułowanym MECHANIKA PROGNOZTYKI CHŁONNOŚCI INWESTYCYJNEJ – POJĘCIA, FORMUŁY przedmiotowego opracowania, w szczególności będąca wynikiem iloczynu średniej powierzchni użytkowej lokalu danej kategorii i liczby lokali. Oszacowanie powierzchni nieskonsumowanych terenów w ramach uchwalonych MPZP odbyło się na podstawie danych Urzędu Gminy Rokietnica oraz dokumentu Ocena Aktualności Studium i Planów Miejsowych gminy Rokietnica:

Ogólne przeznaczenie terenu	Liczba lokali na 1 ha*	Powierzchnia terenu	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu [m <sup>2</sup> ]	Suma powierzchni użytkowej [m <sup>2</sup> ]
MN/MJ/MV	9,00	305,0000	2745,00	130	356850,0
U	6,00	6,3200	37,92	100	3792,0
P/AG	2,00	264,6380	529,28	400	211710,4
RM/RU	8,00	7,0300	56,24	130	7311,2
<b>RAZEM</b>					<b>579663,6</b>

\* liczba wynikająca m.in. intensywności zabudowy, powierzchni przeznaczanej na infrastrukturę itp. wynikających z przyjętej metodyki

Tab. 5. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, źródło: opracowanie własne

Obszary przeznaczone na tereny inwestycyjne związane z funkcją mieszkaniową, usługową bądź przemysłową w obowiązujących miejscowych zostały przeznaczone w projekcie Studium gminy Rokietnica na funkcje z nimi zgodne,

nie wykraczają one zatem ponad aktualne zapotrzebowanie na nową zabudowę, tym samym wpisują się w bilans i stopniowo będą konsumowane.

**PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ ORAZ SUMY POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ ZABUDOWY, W PODZIALE NA FUNKCJE ZABUDOWY**

$$929\ 750,4 - (579\ 663,6 + 77\ 561,5) = \underline{272\ 525,3} \text{ [m}^2\text{]}$$

**WNIOSEK:**

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, zatem bilans terenów pod zabudowę może zostać uzupełniony o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w związku z tym przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami objętymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza zwartymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi jednostek osadniczych.

Oznacza to, że w stosunku do stanu istniejącego można przewidywać na terenie gminy nową zabudowę na obszarach inwestycyjnych, częściowo zgodnie z istniejącym SUIKZP Gminy Rokietnica, które jednak zgodnie z wyznaczonym maksymalnym zapotrzebowaniem wymaga niezbędnej redukcji nadpodaży terenów inwestycyjnych już zaprojektowanych.

**MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY**

Przy poniższych założeniach sformułowano wyliczenia określające możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej (tab. 25):

- wydatki ogółem do 2027 r. zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Rokietnica, w dalszej perspektywie na poziomie wzrostu rocznego o 6,5% (wykorzystany średni wzrost 2010-2027);
- wydatki inwestycyjne na poziomie średniorocznym około 11% wydatków ogółem (wykorzystany średni udział 2010-2027);

Rok	Wydatki ogółem w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
1995	2 351 743,00	560 610,00
1996	5 419 044,00	1 548 740,00
1997	6 389 652,00	1 589 500,00
1998	7 736 153,00	1 835 200,00
1999	9 291 864,00	1 968 783,00
2000	10 754 900,00	3 080 118,00
2001	17 245 071,00	8 569 715,00

<b>Rok</b>	<b>Wydatki ogółem w zł</b>	<b>Wydatki inwestycyjne w zł</b>
2002	15 312 584,00	6 452 040,00
2003	16 888 618,00	7 159 719,00
2004	14 127 320,00	3 812 011,00
2005	17 459 962,00	5 697 375,00
2006	17 209 440,25	2 005 716,37
2007	22 141 992,91	3 943 109,22
2008	24 438 762,30	4 240 682,53
2009	26 300 816,29	2 923 123,83
2010	32 172 997,08	6 486 113,83
2011	36 335 564,80	7 725 794,69
2012	35 621 572,20	2 877 722,42
2013	43 414 321,02	9 517 281,26
2014	38 402 349,92	5 055 285,05
2015	41 692 824,09	6 814 956,17
2016	60 088 268,68	11 958 940,21
2017	73 409 693,29	16 594 297,95
2018	66 801 974,00	7 823 823,00
2019	65 550 448,36	4 349 449,03
2020	67 289 585,03	3 827 097,03
2021	70 697 779,00	5 812 479,00
2022	73 115 594,00	6 768 162,00
2023	74 999 753,36	7 062 885,36
2024	78 237 439,00	8 655 824,00
2025	80 216 998,00	8 939 293,00
2026	82 246 034,00	9 226 836,00
2027	84 325 757,00	9 521 579,00
2028	89 806 931,21	11 944 321,85
2029	95 644 381,73	12 720 702,77
2030	101 861 266,55	13 547 548,45
2031	108 482 248,87	14 428 139,10
2032	115 533 595,05	15 365 968,14
2033	123 043 278,73	16 364 756,07
2034	131 041 091,84	17 428 465,22
2035	139 558 762,81	18 561 315,45
2036	148 630 082,40	19 767 800,96
2037	158 291 037,75	21 052 708,02
2038	168 579 955,21	22 421 134,04
2039	179 537 652,29	23 878 507,76

Rok	Wydatki ogółem w zł	Wydatki inwestycyjne w zł
2040	191 207 599,69	25 430 610,76
2041	203 636 093,67	27 083 600,46
2042	216 872 439,76	28 844 034,49
2043	230 969 148,35	30 718 896,73
2044	245 982 142,99	32 715 625,02
2045	261 970 982,28	34 842 140,64
2046	278 999 096,13	37 106 879,79
<b>RAZEM od 2016 r.</b>	<b>4 006 538 842,35</b>	<b>512 804 881,08</b>

Tab. 6. Wydatki w gminie Rokietnica wraz z prognozą w latach 1995-2046.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i Urzędu Gminy Rokietnica.

\*szrafem oznaczono dane wyjściowe, pozostałe stanowią wynik przedłużenia okresu prognozy finansowej.

W ciągu 30 lat wydatki inwestycyjne mogą sięgnąć poziomu 512 804 881,08 zł, natomiast poniesione koszty w związku z zagospodarowaniem 1000 ha nowych terenów inwestycyjnych kształtują się następująco (zgodnie z szacunkowymi kosztami określonymi na podstawie Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych – Bistyp 2015):

- 110 km dróg gminnych utwardzonych o szerokości min. 10 m wraz z zagospodarowaniem pasa drogowego, w tym oświetleniem (przy założeniu, że na 1 ha terenu inwestycyjnego potrzebne jest około 0,11 km drogi) – około 407 000 000 zł;
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wzdłuż nowo powstałych dróg – 74 874 800 zł ;
- ewentualna budowa szkoły, przedszkola oraz placówki podstawowej opieki zdrowotnej, przy założeniu wzrostu liczby ludności ponad prognozy demograficzne - 20 000 000 zł.

Łączne koszty szacuje się zatem na poziomie około 507 281 800 zł, tym samym kwota rekompensowana jest w postaci prognozowanych wydatków inwestycyjnych. Należy jednak zauważyć, że tak podane wartości zakładałyby przeznaczenie całości wydatków inwestycyjnych na obsługę nowych terenów inwestycyjnych, co w rzeczywistości wydaje się mało realne. Dlatego też należy mieć na uwadze jedynie prognostyczny charakter przedstawionej analizy.

Potwierdziła ona konieczność częściowej weryfikacji aktualnego Studium co do powierzchni projektowanych terenów inwestycyjnych. Konieczność zbilansowania możliwości finansowych gminy z projektem powierzchni terenów inwestycyjnych w Studium skutkuje sugestią zmniejszenia powierzchni terenów przeznaczonych jako inwestycyjne w obowiązującym Studium o około 100 ha, co uwzględniono w powyższej analizie. Pozostawienie Studium w niezmienionej formie groziłoby przekroczeniem wydolności finansowej gminy w przyszłości choćby w związku z koniecznością budowy i utrzymania infrastruktury technicznej.

Nadpodaż terenów inwestycyjnych na terenie gminy Rokietnica spowodowała konieczność wyznaczenia w projekcie obszarów, które dotąd określano jako tereny inwestycyjne w obowiązującym studium, ale nie zostały one skonsumowane przez procesy przekształceniowe (załącznik nr 1: Główne obszary koniecznych interwencji – redukcji nadpodaży terenów inwestycyjnych zawartych w SUIKZP gminy Rokietnica). Tereny te powinny być zamienione na powrót w rezerwar ewentualnych przyszłych terenów inwestycyjnych, względnie przekształcone na tereny, dla których gmina nie podejmuje zobowiązania w zakresie zadań własnych gminy. Ten ostatni koncept oznaczać może warunkowe

przekształcenie obszaru planowanego dotąd w SUIKZP a niezabudowanego na obszar SRZZ. Kryteria przyjmowane w wyznaczeniu obszarów do redukcji uzasadniają powyższe rekomendacje:

- kryterium wyznaczenia terenów inwestycyjnych na obszarach chronionych (grunty rolnicze wysokiej przydatności rolnej, grunty cenne przyrodniczo),
- kryterium redukcji obszarów nieprzekształconych faktycznie, o wysokim stopniu potencjalnej antropopresji na przyległe obszary chronione lub cenne przyrodniczo,
- kryterium efektywności ekonomicznej w zakresie zadań własnych gminy – uzbrojenie w wodociągi, sieć kanalizacyjną, obsługę gospodarki odpadami, i inne temu podobne.

### **OBSZARY OBJĘTE ZMIANĄ STUDIUM, A WYNIKI PRZEPROWADZONYCH ANALIZ, PROGNOZ I BILANSÓW**

Wyniki opracowania pt.: „Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego Gminy Rokietnica w kompleksowych analizach, prognozach i bilansach wg art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica”, wykazują, że mimo iż potencjał gminy jest znaczący i wyraża się w wielofunkcyjnym konglomeracie różnych typów zagospodarowania, tworzących łącznie bogatą tkankę, której harmonijne ukształtowanie może być znaczącym impulsem dalszego rozwoju, to obowiązujące SUIKZP Gminy Rokietnica wymaga zmiany w celu redukcji nadpodaży terenów inwestycyjnych. Z nadmiaru wyznaczonych w obecnie obowiązującym SUIKZP terenów inwestycyjnych w stosunku do potrzeb, wynika wyraźnie potrzeba przeprowadzenia racjonalizacji użytkowania przestrzeni. W opracowaniu wskazano główne obszary koniecznych interwencji – redukcji nadpodaży terenów inwestycyjnych zawartych w Studium gminy Rokietnica.

Powyższe analizy, prognozy i bilanse oraz w konsekwencji wskazane obszary redukcji terenów inwestycyjnych, przeanalizowano w kontekście lokalizacji i funkcji obszarów objętych niniejszą zmianą Studium.

Dla zmiany Studium na podstawie:

1. uchwały Nr XIV/119/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 października 2011 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy – zmiana Studium oznaczona symbolem IIA,  
- stwierdzono że obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach sołectwa Rokietnica, położony jest poza obszarami wyznaczonymi do koniecznych redukcji terenów inwestycyjnych oraz nie jest związany bezpośrednio ze wzrostem demograficznym, gdyż nie dotyczy funkcji mieszkaniowej, a wyłącznie funkcji usługowej (zgodnie z uchwałą inicjująca).
2. uchwały Nr XLVIII/427/2014 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu – zmiana Studium oznaczona symbolem IIB,  
- stwierdzono że obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach sołectwa Kiekrz-Pawłowice, położony jest poza obszarami wyznaczonymi do koniecznych redukcji terenów inwestycyjnych oraz zlokalizowany jest rejonie (obok samej Rokietnicy) o największym kapitale rozwojowym w Gminie – bezpośrednie sąsiedztwo sołectwa z m. Poznań, rozwinięta infrastruktura techniczna i społeczna.

3. uchwały Nr XLIX/442/2014 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 7/5, 7/6 i 9/2 położone w Cerekwicy – zmiana Studium oznaczona symbolem IIC,  
- stwierdzono że obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach sołectwa Mrowino-Cerekwica, położony jest poza obszarami wyznaczonymi do koniecznych redukcji terenów inwestycyjnych oraz obejmuje działki na których zabudowa już istnieje, a zmiana Studium ma umożliwić podział terenu zgodny z ich faktycznym użytkowaniem.
4. uchwały Nr VI/43/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 319/45 i 319/46 położone w Mrowinie oraz w obszarze Gminy Rokietnica w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin – zmiana studium dotycząca części uchwały odnoszącej się do uwzględnienia lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin – zmiana Studium oznaczona symbolem IID, z podziałem na oznaczenia IID-1, IID-2 i IID-3.  
- stwierdzono że zmiana Studium dotyczy uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, nie jest zatem w żaden sposób związana z problematyką przeprowadzonych analiz, prognoz i bilansów, a wynika z nadrzędnego obowiązku gminy uwzględnienia tych złóż w Studium.

W związku z powyższym wskazuje się, że dla przedmiotowej zmiany Studium, w częściach zgodnych z uchwałami w sprawie przystąpienia do zmiany Studium, nie zachodzi konieczność redukcji nadpodaży terenów inwestycyjnych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym Studium. Zgodnie jednak z przeprowadzonymi analizami, prognozami i bilansami redukcja taka będzie musiała nastąpić w przypadku przyszłej zmiany Studium dla innych części gminy, w zakresie określonym w sporządzonym opracowaniu pt.: „Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego Gminy Rokietnica w kompleksowych analizach, prognozach i bilansach wg art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica”.

### 1.9. Stan prawny gruntów

Obszar objęty zmianą Studium nr IIA stanowi własność gminy Rokietnica,  
Obszar objęty zmianą Studium nr IIB stanowi własność prywatną,  
Obszar objęty zmianą Studium nr IIC należy do ogródków działkowych ROD „Cerekwica”,  
Obszar objęty zmianą Studium nr IID zlokalizowany jest w rejonie gruntów o zróżnicowanej strukturze własnościowej.

### 1.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Zasadnicze uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku nie ulegają zmianie.

### 1.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### 1.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

Złoże kruszywa naturalnego „Sobota” zlokalizowane jest w obrębie działki nr 20/6 („Sobota I”) i działki nr 22/6 („Sobota II”). Wg systemu MIDAS złoże „Sobota” posiada numer 14576. Dla złóż tych wyznaczono obszary i tereny górnicze (na podstawie przepisów odrębnych). Obecnie w obrębie tego złoża nie jest jednak prowadzona działalność wydobywcza i jednocześnie nie ma aktualnie wydanej koncesji na taką działalność. Fragment północnej i północno-wschodniej części gminy leży w granicach nieeksploatowanego, rozpoznanego wstępnie złoża węgla brunatnego „Szamotuły” o numerze wg systemu MIDAS 767. Z kolei cała zachodnia i południowo-zachodnia część gminy położona jest w zasięgu złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”. Wg systemu MIDAS złoże to posiada numer 15707. Dla złoża wyznaczono obszar górniczy oraz teren górniczy, a ich północno-zachodni fragment położony jest w granicach gminy Rokietnica, na południowy-zachód od wsi Dalekie. Natomiast w Kobylnikach Małych w granicach działki nr 193, mamy do czynienia ze złożami torfu „Kobylniki Małe” o numerze wg systemu MIDAS 10757. Eksploatacja występującej tam kopaliny została jednak obecnie zaniechana, choć studium utrzymuje tam obszary i tereny górnicze (wyznaczone w Studium, niewynikające z przepisów odrębnych).

Ponadto, w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy – Stęszew”, koncesja nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. – ważna do dnia 14.11.2047 r.

Dla występujących na teren gminy Rokietnica odwiertów:

- Rokietnica - 1 zlikwidowany (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5820698.51 , Y=6409445.28),
- Rokietnica - 2 zlikwidowany (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5817081.16,Y=6415080.08);
- Golęczewo - 1, oraz niezagospodarowany, jednak z planowanym zagospodarowaniem odwiert gazowy Rokietnica - 5H (współrzędne w układzie PL-2000, strefa 6: X=5820281.06, Y=6409823.69),

obowiązują następujące ograniczenia w zabudowie, tj. strefy ochronne:

- 50 m od czynnego odwiertu gazowego Rokietnica 5H zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.
- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów: Rokietnica - 1, - 2 i Golęczewo - 1, zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 ww. rozporządzenia. W strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

### **1.13. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze Gminy występują dwa tereny górnicze oraz dwa obszary górnicze zlokalizowane w Sobocie („Sobota I” i „Sobota II”) w obszarze złóż piasków budowlanych oraz zlokalizowany na południowy-zachód od wsi Dalekie obszar górniczy i teren górniczy wyznaczony dla złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”.

### **1.14. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Zasadnicze uwarunkowania związane ze stanem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

Wprowadza się jednak następujące zapisy odnoszące się do:

- elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:

Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej to sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

- elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

Na terenie gminy Rokietnica, we wsi Kiekrz, objętym zmianą studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Plewiska - Czerwonak, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach) dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

I. W pasie technologicznym linii:

a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.: zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne, zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,

c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3 m

Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.



IV. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.

V. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

Ponadto, w zakresie infrastruktury drogowej, wskazuje się, że przez teren gminy przebiega zmodernizowana droga wojewódzka nr 184.

### **1.15. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Zasadnicze uwarunkowania związane z zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

### **1.16. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

## **2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR II**

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

Zasadnicze kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

### **2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz teren wyłączone spod zabudowy**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność.

Dodatkowo dla projektowanych w Studium, w zakresie zmiany nr IIA, IIB i IIC, terenów inwestycyjnych ustala się następujące regulacje w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

Obszar objęty zmianą Studium nr IIA

**R-05U**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu R-05U, w celu ujednoczenia Studium zostały umieszczone w tekście podstawowym dokumentu w: Dział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, Podrozdział 2.17. Rokietnica.

Obszar objęty zmianą Studium nr IIB

**K-01U**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu K-01U, w celu ujednoczenia Studium zostały umieszczone w tekście podstawowym dokumentu w: Dział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, Podrozdział 2.16. Kiekrz.

**K-12MN/U**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu K-12MN/U, w celu ujednoczenia Studium zostały umieszczone w tekście podstawowym dokumentu w: Dział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, Podrozdział 2.16. Kiekrz.

**K-78MN**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu K-78MN, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

Obszar objęty zmianą Studium nr IIC

**M-39MN**

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu M-39MN, w celu ujednoczenia Studium zostały umieszczone w tekście podstawowym dokumentu w: Dział III. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, Rozdział 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy, Podrozdział 2.8. Cerekwica.

### **2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów uzdrowiskowych.

Zasadnicze kierunki zmian w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

### **2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Zasadnicze kierunki dla obszarów i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

### **2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Zasadnicze kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

Wprowadza się jednak następujące zapisy odnoszące się do:

- elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej:

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV - 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV - 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych WN - 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia

roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o odrębne przepisy.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury

technicznej elektroenergetycznej.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

- elektroenergetycznej sieci przesyłowej:

I. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 220 kV oraz nowej linii wielotorowej, wielo napięciowej, która w przyszłości może zostać wybudowana w miejscu istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

II. Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowej linii po jej wybudowaniu."

Ponadto, na terenie K-01U (zmiana Studium nr IIB) obowiązuje zmniejszona strefa ochronna od linii elektroenergetycznej 220kV Plewiska – Czerwonak, która wynosi 25 metrów od osi linii. Powyższe ustalenie wynika z pismem stanowiska operatora sieci (PSE) zawartego w dokumencie, sygn. 1903-SR-500-1-88-MS/14, z dn. 20 sierpnia 2014 roku.

Niezależnie, zgodnie z § 28 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) działka budowlana, na której sytuowane są budynki powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W przypadku budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników

retencyjnych. W przypadku terenów z budynkami niskimi podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika. Natomiast dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone (np. duży udział powierzchni trwale uszczelnionych, trudne warunki gruntowo-wodne itd.).

Ponadto, w zakresie istniejącej drogi wojewódzkiej nr 184:

- należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z §4 ust. 2. pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem.
- dostępność terenu do drogi wojewódzkiej zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tą drogą poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tej drogi. Dopuszcza się przebudowę włączeń do drogi wojewódzkiej (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do drogi wojewódzkiej oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrajnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.
- w miarę możliwości terenowych wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch.
- podział geodezyjny działek nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką.
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.), uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.
- lokalizacja obiektów budowlanych od strony drogi wojewódzkiej, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, ośnienie.
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zm.) i przepisach szczególnych do tej ustawy (jak np. Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.)). W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach. Zaznacza się, że nie uwzględnienie powyższych wymogów nie może powodować roszczeń do zarządcy drogi, z tytułu uciążliwości tych dróg.

- na drodze wojewódzkiej dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 10 ton zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie wykazu dróg krajowych oraz dróg wojewódzkich, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 10 t oraz wykazu dróg krajowych po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 8 t (Dz. U. z 2017 r., poz. 878). Należy zobowiązać właściciela terenu objętego zmianą studium, jak również przewoźników, do przestrzegania tego obciążenia.
- zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego drogi wojewódzkiej, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej.
- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej, należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

W miejscowych planach dopuszcza się wyznaczanie nowej i uwzględnianie istniejących elementów infrastruktury technicznej, na zasadach zawartych w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, tj. na podstawie zapisów zawartych w części Kierunków zagospodarowania przestrzennego, w Rozdziale 2.1.2. Mechanika formowania ustaleń przestrzennych dla poszczególnych jednostek osadniczych oraz terenów w Studium, Reguła 12 - Reguła zgodności zasad prowadzenia i lokalizowania infrastruktury.

## **2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

## **2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie, z wyłączeniem obecnie zmodernizowanej już drogi wojewódzkiej nr 184.

**2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

**2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianie zatwierdzonej uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. nie ulegają zmianie.

**2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Zasadnicze kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, nie ulegają zmianie.

**2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

#### **2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

#### **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

#### **2.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

#### **2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte.

#### **2.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.



## **VIII. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR II**

Zmieniane Studium sporządzone na podstawie uchwały nr VII/47/2007 z dnia 20 marca 2007 roku Rady Gminy Rokietnica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

Dla Studium wprowadzono zmianę (zmiana nr I) w zakresie zabezpieczenia możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska. Tą zmianę studium zatwierdzono uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r.

Z kolei na podstawie uchwały Nr XIV/119/2011 z dnia 24 października 2011 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy, uchwały Nr XLVIII427/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu, uchwały Nr XLIX/442/2014 z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 7/5, 7/6 i 9/2 położone w Cerekwicy, a także uchwały Nr VI/43/2015 z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 319/45 i 319/46 położone w Mrowinie oraz w obszarze Gminy Rokietnica w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin (w zakresie części uchwały, tj. udokumentowanych złóż kopalin), Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiącej zmianę Studium nr II.

Przedmiotem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica jest:

na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica Nr XIV/119/2011 z dnia 24 października 2011 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy, wprowadzenie nowego przeznaczenia dla części działki objętej zmianą Studium, z obecnego; zieleń urządzonej w tym parki, skwery, na funkcję o charakterze usługowym. Zmiana Studium dla wskazanego obszaru ma umożliwić sporządzenie na jego podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który pozwoli na lokalizację inwestycji związanych z w/w funkcją.

na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica Nr XLVIII427/2014 z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu, wprowadzenie zmian w przeznaczeniu działek objętych zmianą Studium, które umożliwią realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a także wyznaczą nowy przebieg drogi. Zmiana Studium dla wskazanego obszaru ma umożliwić sporządzenie na jego podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który pozwoli na lokalizację inwestycji związanych z w/w funkcją.

na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica Nr XLIX/442/2014 z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 7/5, 7/6 i 9/2 położone w Cerekwicy, wprowadzenie nowego przeznaczenia dla działek objętych zmianą Studium, z obecnego; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencyjna (gdzie dopuszcza się wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup>), na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co umożliwi podział terenów zgodny z jego faktycznym użytkowaniem.

na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica Nr VI/43/2015 z dnia 23 marca 2015 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 319/45 i 319/46 położone w Mrowinie oraz w obszarze Gminy Rokietnica w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, uwzględnianie w Studium udokumentowanych złóż kopalin występujących w granicach Gminy Rokietnica (nie podjęto decyzji o zmianie studium dla ww. działek położonych w Mrowinie).

Zmiana Studium ma charakter regulacyjny dla terenów nim objętych. Z jednej strony dostosowuje formę zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarach o charakterze publicznym, zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy w tym zakresie, ale i także na terenach prywatnych, dostosowuje aktualne formy użytkowania terenów do charakteru miejsca w zwartej strukturze zabudowy, z drugiej zaś strony uwzględnia, jednocześnie wypełniając obowiązek gminy, udokumentowane złoża surowców występujące w granicach administracyjnych gminy.

## **IX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROKIETNICA NR III**

### **1. UWARUNKOWANIA ZGODNIE Z ART. 10 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III**

#### **1.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Obszar objęty zmianą Studium nr III położony jest w środkowej części gminy Rokietnica. Obejmuje obszar zlokalizowany w rejonie ul. Dojazd w Kiekrzu i jednocześnie w rejonie Zachodniej obwodnicy miasta Poznania, stanowiącej drogę ekspresową S-11. Obszar objęty zmianą Studium jest obecnie użytkowany rolniczo, nie posiada zabudowań i nie jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

Sam obszar opracowania obejmuje w swych granicach działki o numerze ewidencyjnym 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 w Kiekrzu, o łącznej powierzchni wynoszącej 19,76 ha.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa techniczno-produkcyjna i aktywność gospodarcza dużej intensywności, generująca znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe. Jednocześnie na obszarze zmiany Studium obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rejon Zachodniej obwodnicy miasta Poznania (uchwała Rady Gminy Rokietnica nr XI/91/2015 z dnia 31 sierpnia 2015 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego poz. 561 z dnia 30.09.2015 r.) zakładający przeznaczenie pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, tereny infrastruktury technicznej, pod drogi zbiorcze, lokalne i wewnętrzne oraz fragmentarycznie pod rolę.

#### **1.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Pojęcie ładu przestrzennego określa art. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast definicję krajobrazu kulturowego określa art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno-przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

### **1.3. Uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy.**

Zgodnie z art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, według brzemienia zmian, które weszły w życie 13 listopada 2020 r., podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Z kolei zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy.

Z uwagi na fakt, że obowiązujące na czas sporządzenia zmiany Studium ww. opracowania strategiczne nie zawierają sporządzonych na podstawie zmiany ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, diagnoz sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych, w zmianie Studium nie wykazuje się uwarunkowań wynikających z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

### **1.4. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

Stan środowiska przyrodniczego w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej na obszarze objętym zmianą studium częściowo nie ulega zmianie i jest opisany w dziale II – Uwarunkowania przestrzenne, pkt. 4. oraz uzupełniająco w zakresie wód podziemnych i powierzchniowych oraz złóż surowców i odwiertów zgodnie ze zmianą Studium nr II opisano w dziale VII w rozdziale 1.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Niemniej aktualizacji podlegają zagadnienia związane stanem wód podziemnych i powierzchniowych oraz jakością powietrza, które to zostały opisane poniżej.

#### **WODY PODZIEMNE**

Na terenie gminy Rokietnica nie zlokalizowano punktów monitoringu stanu chemicznego wód podziemnych, niemniej najbliższy położony punkt pomiarowo-kontrolny tych wód znajduje się w miejscowości Nieczajna (gmina Oborniki), w odległości ok. 10,0 km od obszaru opracowania zmiany Studium Nr III i ok. 1,5 km od północnej granicy gminy Rokietnica. Należy on również do 60 JCWPd. Wskazuje się, że oceny stanu chemicznego JCWPd w punktach badawczych dokonuje się na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych, które wyróżnia pięć klas jakości wód:

- klasa I – wody bardzo dobrej jakości,
- klasa II – wody dobrej jakości,
- klasa III – wody zadowalającej jakości,

- klasa IV – wody niezadawalającej jakości,
- klasa V – wody złej jakości.

Zgodnie z monitoringiem diagnostycznym w miejscowości Nieczajna, wg danych z 2020 roku (źródło: GIOŚ, wg badań PIG) badane wody podziemne zaliczono do wód II klasy – wody dobrej jakości.

### **WODY POWIERZCHNIOWE**

Gmina Rokietnica leży w granicach 3 jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP), są to:

- Sama od dopływu z Brodziszewa do Kanału Przybrodzkiego (RW600016187289);
- Samica Kierska (RW6000231871299);
- Przeźmierka (RW600001871232).

Z kolei obszar zmiany Studium nr III położony jest granicach drugiej z nich, tj. JCWP Samica Kierska. Zgodnie z monitoringiem operacyjnym przeprowadzonym w 2019 roku, obejmującym dwie z ww. jednolitych części wód powierzchniowych: Samę od dopływu z Brodziszewa do Kanału Przybrodzkiego w punkcie reprezentatywnym Sama – Szamotuły i Samicę Kierską w punkcie reprezentatywnym Samica Kierska – Niemieczkowo, oceniono odpowiednio:

- Stan / Potencjał ekologiczny: (JCWP „Sama”), Słaby Umiarkowany (JCWP Samica Kierska);
- Stan chemiczny: Poniżej stanu dobrego (obie JCWP);
- Stan JCWP: Zły (obie JCWP).

### **JAKOŚĆ POWIETRZA**

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2020 (GIOŚ, 2021) ocena i wynikające z niej działania odnoszone są do obszarów nazywanych strefami, zgodnie z założeniami Ustawy Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (co stanowi transpozycję Dyrektywy 2008/50/WE do prawa polskiego).

Województwo wielkopolskie zostało podzielone na trzy następujące strefy:

- Aglomeracja Poznańska – miasto Poznań w granicach administracyjnych miasta,
- miasto Kalisz – miasto o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy,
- strefa wielkopolska – pozostały obszar województwa wielkopolskiego.

Gmina Rokietnica położona jest w powiecie poznańskim, zatem należy brać pod uwagę oceny jakości powietrza odnoszące się do strefy wielkopolska.

Oceny dokonuje się z uwzględnieniem dwóch grup kryteriów:

- ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi (dwutlenek azotu, tlenki azotu, dwutlenek siarki, benzen, ołów, arsen, nikiel, kadm, benzo(a)piren, pył PM10, pył PM2,5, ozon, tlenek węgla),
- ustanowionych ze względu na ochronę roślin (tlenki azotu, dwutlenek siarki, ozon).

Wyniki oceny według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia:

- dwutlenek azotu NO<sub>2</sub> – klasa A,
- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub> – klasa A,
- benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> – klasa A,

- ozon O<sub>3</sub> – klasa A,
- tlenek węgla CO – klasa A,
- pył PM<sub>10</sub> – klasa A,
- oraz dla zawartego w tym pyłu:
  - ołowiu Pb – klasa A,
  - arsenu As – klasa A,
  - niklu Ni – klasa A,
  - kadmu Cd – klasa A,
  - benzo(a)pirenu B(a)P – klasa C,
  - pył PM<sub>2,5</sub> – klasa C1.

Wyniki oceny według kryteriów odniesionych do ochrony roślin:

- tlenki azotu NO<sub>x</sub> – klasa A,
- dwutlenek siarki SO<sub>2</sub> – klasa A,
- ozon O<sub>3</sub> – klasa A.

Na podstawie oceny poziomu poszczególnych substancji dokonano klasyfikacji stref, w których są dotrzymane lub przekraczane przewidziane prawem poziomy dopuszczalne lub docelowe oraz poziomy celów długoterminowych. Każdej strefie, dla każdego zanieczyszczenia przypisano właściwy symbol klasy. Interpretując wyniki klasyfikacji, w szczególności wskazujące na potrzebę opracowania programów ochrony powietrza, należy pamiętać, że wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją.

Dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ozonu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu PM<sub>10</sub> oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu - wszystkie strefy zaliczono do klasy A.

Ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu pyłu benzo(a)pirenu B(a)P oraz pyłu PM<sub>2,5</sub> dla 24 godzin w roku kalendarzowym strefie wielkopolskiej przypisano klasę odpowiednio C oraz C1.

Z przebiegu rocznej serii pomiarów odczytać można wyraźną sezonową zmienność stężeń pyłu (wyższe w okresie zimnym, niższe w sezonie letnim) zasadne jest więc stwierdzenie, że powodem przekroczeń w sezonie grzewczym jest niska emisja z sektora komunalno-bytowego, wpływająca na wyraźne pogorszenie warunków aerasanitarnych.

Rezultatem końcowym oceny stref pod kątem ochrony roślin, podobnie jak pod kątem ochrony zdrowia, jest określenie klas wynikowych dla poszczególnych zanieczyszczeń w danej strefie. W efekcie oceny przeprowadzonej dla 2020 roku dla dwutlenku siarki i tlenków azotu oraz ozonu całą strefę wielkopolską zaliczono do klasy A.

### **1.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na obszarze zmiany Studium nr III występują elementy dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w postaci ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych, będących terenowymi pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania.

### **1.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

*Z uwagi na brak opracowanego dla województwa wielkopolskiego audytu krajobrazowego brak jest rekomendacji i wniosków w tym zakresie oraz granic krajobrazów priorytetowych.*

### **1.7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem**

*Zasadnicze uwarunkowania związane z warunkami i jakością życia mieszkańców, w tym ochroną ich zdrowia, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

### **1.8. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

*Zasadnicze uwarunkowania związane z zagrożeniem bezpieczeństwa ludności i jej mienia, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

### **1.9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

*W zakresie zmiany Studium nr II, w dziale VII w rozdziale 1.8. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, zawarto sporządzone zmiany wyniki opracowania pt.: „Potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego Gminy Rokietnica w kompleksowych analizach, prognozach i bilansach wg art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na potrzeb Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica”, które to stanowi szczegółową prezentację: analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficznej, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej służących realizacji zadań własnych gminy potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (ww. opracowanie stanowi osobny, sporządzony na potrzeby Studium, dokument), wypełniając tym samym wymogi ustawowe w tym zakresie.*

*Z kolei zgodnie z intencją zmiany Studium nr III, wskazaną w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jej sporządzenia, w ramach zmiany Studium nie podejmuje się wątków zmian w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej, gdyż nie nastąpiły od czasu uchwalenia aktualnie obowiązującego Studium*

*istotne zmiany demograficzne. Niniejsza zmiana Studium podejmowana jest z intencją nieposzerzania zasobów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej dowolnego typu, w związku z czym sporządzone analizy i bilanse w tym zakresie pozostają aktualne.*

*Zmiana Studium nr III, sporządzona jest w celu dostosowania układu komunikacyjnego i parametrów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie. Zmiana ta nie wywołuje zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym przypadku zabudowę techniczno-produkcyjną, utrzymując ją zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium w niezmienionym zakresie – niepowiększony zostaje areał przeznaczony pod tę funkcję, co nie wywołuje skutków w postaci konieczności przeprowadzenia aktualizacji analiz, prognoz i bilansów, o których mowa w art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

#### **1.10. Stan prawny gruntów**

*Nieruchomości gruntowe objęte zmianą Studium nr III stanowią w większości własność prywatną, z niewielkim udziałem gruntów gminnych i Skarbu Państwa.*

#### **1.11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

*Zasadnicze uwarunkowania związane z występowaniem obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku nie ulegają zmianie.*

#### **1.12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

*Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.*

#### **1.13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

*Obszar objęty zmianą Studium nr III położony jest w części w zasięgu złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”. Wg systemu MIDAS złożo to posiada numer 15707. Złożo to podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.*

*Na terenie K-03P3 wyznaczono działki objęte koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze "Szamotuły - Poznań Północ" nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r., udzieloną na rzecz PGNiG SA w Warszawie przez Ministra środowiska, ważną do dnia 12.04.2029 r.*



#### **1.14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

*Na terenach objętych zmianą Studium nie występują tereny i obszary górnicze.*

#### **1.15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

*Zasadnicze uwarunkowania związane ze stanem systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

#### **1.16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

*Zasadnicze uwarunkowania związane z zadaniami służącymi realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

#### **1.17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

*Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.*

## **2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZGODNIE Z ART. 10 UST. 2 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III**

### **2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

Zasadnicze kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.

### **2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność.

Dodatkowo dla terenów objętych zmianą Studium nr III, ustala się następujące regulacje w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu:

#### **K-03P3**

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 10%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

Uregulowania powinny być zgodne z normatywem miejsc postojowych ustalonym dla poszczególnych terenów.

Na przedmiotowym obszarze regulacji ustaleń prawa miejscowego wymaga się w stosunku do zabudowy, w tym w stosunku do szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- kolorystyki rozwiązań związanych z lokalizowaną na terenie zabudową, przy czym w odniesieniu do kolorystyki dopuszcza się wprowadzanie ustaleń dominujących kolorów elewacji, uzupełniających kolorów elewacji, dominujących kolorów połaci dachowych i uzupełniających kolorów połaci dachowych.

Sytuowanie zabudowy powinno być wyznaczane przy użyciu linii nieprzekraczalnych.

Uregulowania planistyczne powinny także wskazywać możliwość realizacji towarzyszącej zabudowy gospodarczej, do której należy zaliczyć garaże, budynki gospodarcze, gospodarczo-techniczne i techniczne. Z racji przewidywania znaczących obciążeń transportowo-komunikacyjnych i ekskluzywnego profilu produkcyjnego, magazynowego, nie ma bezpośredniego uzasadnienia do wprowadzania funkcji suplementarnych na obszarze. Należy jednak uwzględnić potencjalne potrzeby w zakresie bezpośredniej, prowadzonej w miejscu produkcji, sprzedaży wytworzonych lub magazynowanych produktów. W takim przypadku na zasadach działalności

uzupełniającej wprowadzać można funkcje usług różnych, zastrzegając graniczną wielkość powierzchni sprzedaży na nieprzekraczającą 2000m<sup>2</sup>.

Nie określa się typologii zabudowy na tym obszarze.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 25,0m dla budynków administracyjnych, biurowych, a także dla budowli związanych z technologią. Dla obiektów magazynowych i produkcyjnych wysokość nie powinna przekraczać 15,0m, a w przypadku technologicznej konieczności przewyższeń, przewyższona część budynku może mieć 25,0m wysokości, z ograniczeniem do 20% dopuszczonej powierzchni zabudowy, dla części przewyższonej. Dachy o dowolnej geometrii.

W MPZP dopuszcza się ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, po ich uprzedniej retencji i utrzymaniu parametrów wody odnośnie poziomu zanieczyszczeń, do zewnętrznych wód powierzchniowych względnie rowów odwadniających, o ile w terenie istnieją takie możliwości.

Na terenie obowiązuje minimalna odległość w jakiej należy lokalizować obiekty budowlane od krajowej S-11 wynosząca 40,0m od krawędzi pasa drogi oraz występuje strefa analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązująca dla sporządzanych aktów prawa miejscowego, dla której w opracowaniu aktów prawa miejscowego obowiązują działania wskazane w rozdziale 5.2. w dziale III. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których określone zostanie czy dany teren przyległy wymaga czy nie wymaga uwzględnienia oddziaływań wynikających z lokalizacji inwestycji drogi ekspresowej S-11.

Na terenie występują stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków pod nr: AZP 50-26/112, AZP 50-26/113, AZP 50-26/251, będące terenowymi pozostałościami pradziejowego i historycznego osadnictwa, które podlegają ochronie i opiece konserwatorskiej bez względu na stan zachowania na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020, poz. 282, ze zmianami). Wyznacza się granice stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr: AZP 50-26/112, AZP 50-26/113 AZP 50-26/251 w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia szczegółowe powinny koncentrować się na krajobrazowym aspekcie oddziaływania zabudowy techniczno-produkcyjnej wielkopowierzchniowej, składowej i magazynowej. Rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 1,00ha.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Zakłada się ustalenie parametrów dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na pobliskiej drodze ekspresowej S-11, w szczególności w zakresie określania warunków oświetlenia terenów oraz podświetlania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów. Jednocześnie wskazuje się, że lokalizacja tych nośników, w przypadku skierowania ich do użytkowników drogi S-11, lub mogących rozpraszać uwagę tych użytkowników, musi być uzgodniona z zarządcą drogi. Należy także rozpoznać i wprowadzić w zapisach planów miejscowych szczegółowe zasady ochrony drogi ekspresowej i przynależnej jej infrastruktury wyrażone w przyjęciu zgodnych z obowiązującymi przepisami lokalizacji, z uwzględnieniem wysokości budowanych obiektów. Słupy telefonii komórkowych, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, należy lokalizować w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S-11 równej 1,5 krotności całkowitej wysokości tych urządzeń.

Zapisy powinny także jednoznacznie rozstrzygać przypadki nowych inwestycji i przekształcania zabudowy już istniejącej.

### **2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

*Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów uzdrowiskowych.*

*Zasadnicze kierunki zmian w zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

### **2.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

*Zasadnicze kierunki dla obszarów i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

*Należy jednak uwzględnić fakt położenia na obszarze zmiany Studium nr III stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz zespołów stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych. Wskazuje się lokalizowanie inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

### **2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

*Zasadnicze kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

*Wprowadza się jednak wymienione niżej zmiany zapisów odnoszących się do przebiegu wyznaczonej w Studium drogi strategicznej przebiegającej dotychczas przez teren zmiany Studium nr III.*

### 2.5.1. Zmiany w systemie drogowym

1. w dziale III. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego, zapisy w zakresie drogi strategicznej w obszarze zmiany Studium nr III otrzymują brzmienie:

*Drogami projektowanymi strategicznymi są:*

*- droga przebiegająca w południowej części wsi Rokietnica od drogi zlokalizowanej wzdłuż trasy S-11 – ul. Dojazd, poprzez tereny SRI Rokietnica oraz tereny kompleksu techniczno-produkcyjnego „Starzyny” do terenów rezerw pod infrastrukturę komunikacji i transportu drogowego przy terenach SRI Bytkowo Las.*

2. w dziale III. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.3. Drogi o znaczeniu lokalnym, zapisy w zakresie drogi oznaczonej symbolem Dg-K1 otrzymują brzmienie:

*W zakresie kształtowania układu drogowego przewiduje się: Stworzenie korytarza komunikacyjnego obsługującego strefę zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym magazynowej i składowej, między Starzynami i Rokietnicą oraz Strefę Rezerw Inwestycyjnych SRI Trakt Napoleoński od skrzyżowania z drogą zlokalizowaną wzdłuż trasy S-11 – ul. Dojazd, po trasie drogi lokalnej (KDL) wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym, przecinającego tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej z węzłem na Trakcie Napoleońskim i dalej aż po drogę powiatową nr 2400P z węzłem na jej odcinku między Rokietnicą i Napachaniem. W niniejszym opracowaniu ta droga gminna nazywana jest symbolem Dg-K1.*

oraz

*Dotychczasowy układ dróg gminnych mających priorytetowe znaczenie, a także nowo projektowane drogi gminne, powinny zachowywać uwarunkowania charakterystyczne dla dróg o wskazanych niżej klasach:*

*- dla drogi gminnej określonej symbolem Dg-K1 (przebieg od ul. Dojazd przecinający tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, przez Trakt Napoleoński aż po drogę powiatową nr 2400P), klasa Z – zbiorcza.*

3. w dziale III. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.7. Standardy zagospodarowania przestrzennego dotyczące obsługi ruchu drogowego, zapisy dotyczące normatywu miejsc postojowych (Tabela 26) w zakresie dopuszczonych na terenie zmiany Studium nr III funkcji „P” i „PA” otrzymują brzmienie:

<b>Rodzaj i przeznaczenie terenu</b>	<b>Miejsca postojowe dla samochodów osobowych</b>	<b>Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową</b>	<b>Miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych</b>
<i>P</i>	<i>zapewnienie m.p. dla min. 70% osób pracujących (lub przewidywanych do pracy) w obiekcie (stanowiska – miejsca pracy) + 5 m.p. na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku</i>	<i>min. 1 m.p. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku budynku administracyjnego, min. 1 m.p. na 20000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku budynku techniczno-produkcyjnego lub</i>	<i>min. 1,5 m.pc. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 5 m. pc, z dopuszczeniem włączenia do bilansu m.pc. stanowisk</i>

	<i>administracyjnego, lecz w przypadku gdy powierzchnia budynku administracyjnego przekracza 2000m<sup>2</sup> nie mniej niż 25 m.p.</i>	<i>magazynowego</i>	<i>przeznaczonych do załadunku i rozładunku</i>
<i>PA</i>	<i>zapewnienie m.p. dla min. 60% osób pracujących (lub przewidywanych do pracy) w obiekcie (stanowiska – miejsca pracy) + 5 m.p. na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku administracyjnego, lecz w przypadku gdy powierzchnia budynku administracyjnego przekracza 1500m<sup>2</sup> nie mniej niż 10 m.p.</i>	<i>min. 1 m.p. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 2 m. p., z zastrzeżeniem, że w przypadku zakładu zatrudniającego osoby niepełnosprawne należy zapewnić m.pn. dla min. 50% pracujących (lub przewidywanych do pracy) osób niepełnosprawnych</i>	<i>min. 1 m.pc. na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 3 m. pc, z dopuszczeniem włączenia do bilansu m.pc. stanowisk przeznaczonych do załadunku i rozładunku</i>

### **2.5.2. Lokalizacja i oddziaływania infrastruktury elektroenergetycznej w przestrzeni i z zabudową**

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych.

Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym, przy czym w uchwalanym planie miejscowym, w szczególności w uzasadnionych przypadkach względami ochrony dziedzictwa historycznego albo krajobrazu, można ustalić konkretną formę wykonania linii elektroenergetycznych oraz przyłączy,
- stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym, przy czym w uchwalanym planie miejscowym, w szczególności w uzasadnionych przypadkach względami ochrony dziedzictwa historycznego albo krajobrazu, można ustalić konkretną formę stacji elektroenergetycznych.

Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych / układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. W planach miejscowych można ustalić odstępstwo od ww. zasady.

### **2.5.3. Ustalenia dla dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**

W MPZP dopuszczalne jest wyznaczanie terenów dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia / wyprowadzenia linii elektroenergetycznych do lub ze stacji. Na potrzeby stacji elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych SN/nn), dopuszcza się wyznaczanie terenów z przeznaczeniem pod infrastrukturę oraz wyznaczanie parametrów zabudowy i zagospodarowania umożliwiających w pełni rozbudowę sieci przesyłowych. Wielkość terenu musi obejmować cały obszar oddziaływania pola elektromagnetycznego pochodzącego z instalacji lub urządzeń, w szczególności stacji transformatorowych, wewnątrz wyżej wymienionego terenu. W związku z powyższym należy określać nieprzekraczalną linię zabudowy, minimalną powierzchnię działki, szerokość frontu działki w sposób uwzględniający powyższą regułę. Wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczy istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem, że działki powstałe po takim wydzieleniu, nieprzeznaczone pod infrastrukturę elektroenergetyczną, muszą zachowywać minimalną wielkość określoną w Studium, jeśli są działkami przeznaczonymi pod zabudowę.

Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem odległości gwarantujących bezpieczeństwo użytkowania i ochronę interesu, w tym osób i podmiotów trzecich.

## **2.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.

Wprowadza się jednak następujące zmiany zapisów odnoszących się do przebiegu drogi wyznaczonej w Studium pod zadanie lokalne, a przebiegającej dotychczas przez teren objęty zmianą Studium nr III:

1. w dziale III. Kierunki Zagospodarowania przestrzennego, rozdział 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, podrozdział 6.4. Obszar wyznaczony pod zadanie lokalne – droga gminna przez tereny aktywizacyjne w Starzynach Dg-K1, otrzymuje brzmienie:

Nie tylko połączenia komunikacyjne północ-południe na terenie Gminy są niewystarczające, dotyczy to również wzmocnienia powiązań "poprzecznych" w układzie równoleżnikowym, szczególnie w kontekście funkcjonowania nowych barier – drogi ekspresowej. Istnieje znaczna potrzeba komunikacji lokalnej, stanowiącej oś transportu gminnego równoległą do przebiegu drogi ekspresowej S-11 szczególnie między drogą powiatową nr 2424P, z wykorzystaniem ul. Dojazd, a drogą powiatową nr 2400P na jej odcinku Rokietnica – Napachanie. Jest to ważny szlak rozrządu głównie dla komunikacji lokalnej, ale pełniący też rolę

drogi odciążającej obszary zabudowane Rokietnicy, Starzyn i Kiekrza od ruchu pojazdów ciężarowych poruszających się w kierunku głównego szlaku ponadlokalnego na trasie północ-południe – drogi wojewódzkiej nr 184.

Zakłada się, że w całości droga zaczynająca się od ulicy Dojazd, przecinająca strefę zabudowy techniczno-produkcyjnej w Starzynach przy granicy Rokietnicy, biegnąc jednocześnie po szlaku dróg wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, przecinająca Trakt Napoleoński i docierająca do drogi powiatowej nr 2400P, oznaczona symbolem Dg-K1, powinna być realizowana w całości w standardzie drogi klasy Z – zbiorczej. Warunkowo, uwzględniając ustalenia obowiązującego planu, dopuszcza się w obszarze początkowym przebiegu drogi, tj. od ul. Dojazd utrzymanie standardu drogi klasy L – lokalnej.

Droga realizowana w standardzie drogi klasy Z powinna być wyposażona w jezdnię o szerokości min. 7,0m, chodniki z dwu stron, droga rowerowa, oświetlenie uliczne, węzły i przejścia bez barier. Kształtowanie drogi powinno umożliwiać realizację geometrii wjazdów (i zjazdów) z pełną widocznością oraz promieniem skrętu min. 15,00m, umożliwiającym ruch pojazdów ciężkich (ciągniki siodłowe z naczepami w rejonie obsługi terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej.

## **2.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.

Na terenach objętych zmianą Studium, nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które są określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

## **2.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011



*roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

## **2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

*Zasadnicze kierunki w zakresie obszarów, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zawarte zarówno w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, jak i jego zmianach zatwierdzonych uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., nie ulegają zmianie.*

## **2.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

*Zasadnicze kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zawarte w pierwotnym tekście Studium zatwierdzonym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku, nie ulegają zmianie.*

## **2.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

*Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*

## **2.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

*Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.*

## **2.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

*Na terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.*

#### **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

*Na terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.*

#### **2.15. Obszary zdegradowane**

*Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.*

#### **2.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

*Na terenach objętych zmianą Studium nie występują granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.*

## **X. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY ROKIETNICA NR III**

Zmieniane Studium sporządzone na podstawie uchwały nr VII/47/2007 z dnia 20 marca 2007 roku Rady Gminy Rokietnica w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica zostało zatwierdzone uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

Dla Studium wprowadzono zmianę (zmiana nr I) w zakresie zabezpieczenia możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska. Tą zmianę studium zatwierdzono uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r.

Następnie dla Studium wprowadzono kolejną zmianę (zmiana nr II) w zakresie regulacyjnym dla części działki nr 14/12 położonej w Rokietnicy, gdzie wprowadzono nowe przeznaczenie o charakterze usługowym, dla działek nr 846/1-846/5 położonych w Kiekrzu, gdzie wprowadzono zmiany w przeznaczeniu które umożliwią realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a także wyznaczają nowy przebieg drogi, dla działek nr 7/5, 7/6 i 9/2 położonych w Cerekwicy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co miało na celu umożliwić podział terenów zgodny z jego faktycznym użytkowaniem oraz w zakresie uwzględniania lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin w granicach administracyjnych Gminy Rokietnica. Tą zmianę studium zatwierdzono uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 roku.

Z kolei na podstawie uchwały Nr XXX/272/2020 z dnia 30 listopada 2020 roku, w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położone w Kiekrzu, Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, stanowiącej zmianę Studium nr III.

Przedmiotem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku w sprawie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (ze zmianami) jest dostosowanie ustalonego układu komunikacyjnego, a w konsekwencji parametrów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, co umożliwi sporządzenie zmiany obowiązującego na tym terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z tymi potrzebami. Jednocześnie zmiana Studium ma na celu utrzymanie dotychczasowego, podstawowego przeznaczenia terenu w tym rejonie, tj. terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności.

Zmiana Studium ma charakter regulacyjny dla terenów nim objętych. Studium dostosowuje planowany przez gminę przebieg strategicznych dróg publicznych dostosowując przy tym formę zabudowy i zagospodarowania terenów. Tym samym ustalenia zmiany Studium nr III są w tym zakresie zgodne z aktualnymi potrzebami gminy.



# GMINA ROKIETNICA

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

### RYSUNEK STUDIUM

SKALA 1:10000

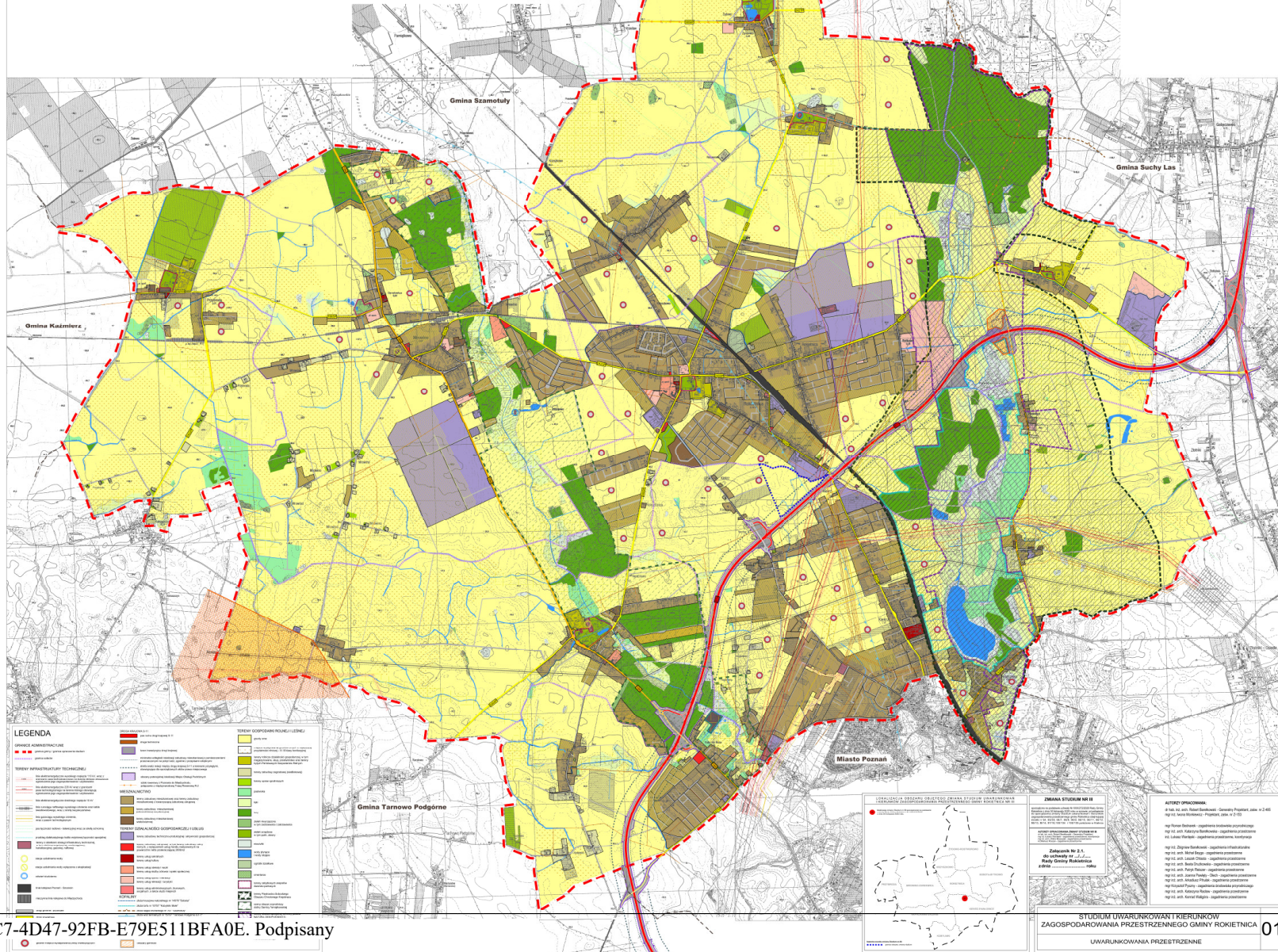


Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku

ZMIANA STUDIUM NR I  
Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 roku

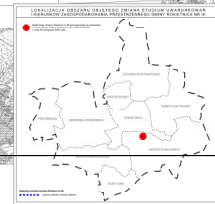
ZMIANA STUDIUM NR II  
Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr XVII/146/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 roku

ZMIANA STUDIUM NR III  
Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 29 czerwca 2022 roku



#### LEGENDA

	GRANICE ADMINISTRACYJNE		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	SIATKA DROGOWA		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	SIATKA WODNA		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	SIATKA TECHNICZNA		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		
	STREŻENIA I KIERUNKI PRZESTRZENNE		



**ZMIANA STUDIUM NR II**  
Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr XVII/146/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 roku

**ZMIANA STUDIUM NR III**  
Załącznik Nr 2.1 do uchwały nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 29 czerwca 2022 roku

**KLUCZ ODCZYTAWCZY**  
1. Kolory tła mapy oznaczają strefy zagospodarowania przestrzennego.  
2. Linie przerywane oznaczają granice administracyjne gminy.  
3. Linie ciągłe oznaczają granice administracyjne powiatu.  
4. Linie kropki oznaczają granice administracyjne województwa.  
5. Linie kropki i kropki oznaczają granice administracyjne państwa.







**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica**

Na podstawie art. 12, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503)  
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica - nr III w okresie od 15 marca 2022 roku do 12 kwietnia 2022 roku oraz w związku z art. 11 pkt 8 UPZP, wnoszę uwagę do projektu Studium:

Wnoszę o dokonanie aktualizacji w treści projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica - nr III, polegającej na wykazaniu faktycznych zmian ludnościowych i zamiany zapisów warunkowych zawartych w Studium tam, gdzie wynika to z aktualnej sytuacji demograficznej. W chwili obecnej w Studium zawarto dyspozycje dla terenów RP1 obwiedzionych czerwoną, przerywaną linią - tereny te stanowią Strategiczne Rezerwy Terenowe Gminy Rokietnica. W poszczególnych miejscowościach ustalono odmiennie progi demograficzne, po przekroczeniu których tereny RP1 stają się terenami o przeznaczeniu opisanym w treści aktualnego Studium. W szczególności postuluję taki zapis dla terenu SRT RP1 w miejscowości Rostworowo, przy drodze powiatowej 2425P - numery ewidencyjne działek 29/11 i 29/12.

Uzasadnieniem dla naniesienia powyższego ustalenia jest:

1. Spełnione zostały przesłanki wymienione w Studium na str. 203: "Warunkiem umożliwiającym zmianę przeznaczenia SRT - terenu RP1, jest przekroczenie przez miejscowość liczby ludności 350 mieszkańców" oraz na str. 142: „Tereny SRT wykazuje się w rysunku Studium kolorem charakterystycznym dla terenów pozostających w użytkowaniu rolniczym (RP1 lub RP3), jednak przekroczenie limitu liczby mieszkańców powoduje przekształcenie tego obszaru w pełnoprawny obszar uznany w przepisach Studium jako teren zainwestowania o wskazanym w tekście przeznaczeniu". Gmina Rokietnica zobowiązała się pozostawić możliwość spełnienia potrzeb rozwijającej się społeczności sołectwa i miejscowości Rostworowo, gdy liczba mieszkańców przekroczy 350 osób (obecnie ponad :500). Zgodnie z powyższym Gmina

Rokietnica podjęła publiczne zobowiązanie wobec wszystkich interesariuszy, że taki wzrost będzie uwzględniać i że elementem zabezpieczenia stosownych terenów dla uwzględnienia potrzeb rozwojowych jest teren SRT w Rostworowie.

2. Nie jest to zmiana ustaleń Studium, lecz wyjaśnienie aktualnej sytuacji formalnej, w której zobowiązanie Gminy Rokietnica do pozostawienia terenu SRT jako rezerwy terenowej związało ją co do działań w myśl przepisów art. 9 ust. 4 UPZP pozostaje wiążące.



3. Jest uzasadnienie dla uzupełnienia Rostworowa o element zwartej zabudowy mieszkaniowej, w opozycji do zabudowy rozproszonej, która w Gminie Rokietnica nadal się pojawia na terenach nieprzeznaczonych do tego w Studium.

4. Zasada równości wobec prawa wynikającej z równego aplikowania przepisów, co polegać powinno na tym, że skoro w miejscowości Rokietnica dla terenu SRT z oznaczeniem RP1 przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o te same zapisy Studium, oznacza to, że także inni użytkownicy przestrzeni, przy spełnieniu uwarunkowań Studium (a te zostały spełnione) powinni mieć możliwość skorzystania z identycznych uprawnień do użytkowania nieruchomości.

Uwzględnienie powyższej uwagi do projektu Studium pozwoli na ujednoznaczenie aplikowanych zasad zagospodarowania przestrzennego w Gminie. W referencji wskazuję na korespondencję, w której postulowałem o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w duchu zapisów Studium, o jakich mowa wyżej. Wnoszę o wzięcie pod uwagę argumentów sformułowanych we wniosku - suplemencie z dnia 27 sierpnia 2021 r. oraz piśmie przewodnim do wniosku z dnia 25 listopada 2020 r., wniosku - ponowienia z dnia 18 października 2021 r. Proszę o potraktowanie tych argumentów jako uzupełniających i posiłkowych w niniejszej sprawie.

W związku z przewlekłością procedowania moich wniosków jest to podwójnie uzasadnione.

Ponadto, w przypadku oddalenia niniejszej uwagi do projektu Studium, wnoszę o potraktowanie niniejszej uwagi do Studium jako wniosku do kolejnej procedury zmiany Studium w najszybszym możliwym terminie, w jakim okaże się to możliwe.

O sposobie rozpatrzenia tej części niniejszej uwagi wnoszę o poinformowanie mnie w formie pisemnej.

## **2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

### **3. Uzasadnienie:**

Uwaga nie może zostać rozpatrzona pozytywnie (nie może zostać uwzględniona), z uwagi na fakt, że zasadniczo jej postulaty odnoszą się do obszarów nieobjętych uchwałą w sprawie przystąpienia do zmiany Studium oraz nie dotyczą intencji dla której zmiana Studium została wywołana.

Uwaga nie może zostać uwzględniona, z uwagi na fakt, że uchwałą Nr XXX/272/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do zmiany Studium dla działek nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położonych w Kiekrzu, zatem dla terenu innego niż tego znajdującego się w uwadze dz. nr 29/11 i 29/12, obręb Rostworowo.

Z kolei zgodnie z intencją zmiany Studium nr III, wskazaną w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jej sporządzenia, w ramach zmiany Studium nie podejmuje się wątków zmian w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej.... Niniejsza zmiana Studium podejmowana jest z intencją nieposzerzania zasobów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej dowolnego typu, w związku z czym sporządzone analizy i bilanse w tym zakresie pozostają aktualne. Zmiana Studium nr III, sporządzona jest w celu dostosowania układu komunikacyjnego i parametrów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych w tym zakresie. Zmiana ta nie wywołuje zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym przypadku zabudowę techniczno-produkcyjną, utrzymując ją zgodnie z dotychczasowymi ustaleniami Studium w niezmienionym zakresie – niepowiększony zostaje areal przeznaczony pod tę funkcję, co nie wywołuje skutków w postaci konieczności przeprowadzenia aktualizacji analiz, prognoz i bilansów, o których mowa w art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym nie widzi się uzasadnienia do rozpatrywania niniejszej uwagi w kontekście artykułowanych w niej terenów położonych poza granicami zmiany Studium oraz o funkcji odmiennej niż planowana w zmianie Studium.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: stowarzyszenie, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

### 1. Treść uwagi:

Dot. RZP 6720.1.2021 i projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położonego w Kiekrzu - projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica - nr III wraz z prognozą na środowisko

#### UWAGI DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM I PROGNOZY NA ŚRODOWISKO

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że wnioskodawca jest stowarzyszeniem, nie prowadzącym działalności gospodarczej, a zajmującym się ochroną środowiska naturalnego, ochroną i promocją zdrowia oraz działalnością na rzecz ekologii i ochrony zwierząt oraz ochrony dziedzictwa przyrodniczego. Cel działania stowarzyszenia wynika wprost z treści wydruku z

Krajowego Rejestru Sądowego. Dlatego też uznać należy, że stowarzyszenie posiada interes prawny w niniejszej sprawie, ze względu na cel prowadzonej działalności. Poza tym uznać należy, że zgodnie z treścią art. 31§1 k.p.a. stowarzyszenie jest organizacją społeczną, która może w sprawie dotyczącej innej osoby występować z żądaniem wszczęcia postępowania czy też dopuszczenia jej do udziału w postępowaniu, jeżeli jest to uzasadnione celami statutowymi tej organizacji i gdy przemawia za tym interes społeczny. Powyższe prowadzi do wniosku, że gdyby w przeszłości stowarzyszenie chciałoby przystąpić do sprawy administracyjnej, to znajdowałoby to uzasadnienie w treści powyżej przytoczonego przepisu, ze względu na cel działalności stowarzyszenia.

W związku z informacją Wójta Gminy Rokietnica dotyczącą terminu na zgłaszanie uwag do Projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica - nr III, opracowywanej na podstawie uchwały nr XXX/272/2020 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położonego w Kiekrzu, w załączeniu wnioskodawca przesyła uwagi do powyższego projektu zmiany Studium. Zmiana Studium, stanowiąca zmianę nr III, dotyczy terenu znajdującego się w obrębie Kiekrz, w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-11. Na terenie tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania zakładający przeznaczenie pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, tereny infrastruktury technicznej, pod drogi zbiorcze, lokalne i wewnętrzne oraz fragmentarycznie pod rolę. Zważywszy na fakt, że podstawową intencją zmiany Studium nr III jest wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zmianę planu miejscowego w zakresie układu komunikacyjnego, odpowiadającym aktualnym potrzebom inwestycyjnym, przewiduje się, że brak podjęcia ustaleń zmiany Studium, może powodować, w przypadku pojawienia się (dopuszczonych na tym terenie) obiektów o przeznaczeniu techniczno-produkcyjnym, nieprawidłową dystrybucję ruchu komunikacyjnego, co w konsekwencji mogłoby przełożyć się na nadmierne powstawanie zanieczyszczeń i hałasu pochodzącego od pojazdów poruszających się po drogach. Ponadto, ewentualne pojawienie się pojazdów ciężarowych na terenach zurbanizowanych o profilu mieszkaniowym, może w realny sposób przyczynić się do zagrożenia zdrowia i życia ludzi (np. hałas, spaliny, wypadki komunikacyjne) oraz ich mienia (np. drgania naruszające konstrukcję budynków).

Dlatego też - w związku z powyższym opisem sytuacji - wnioskodawca zgłasza następujące uwagi do sporządzonego w sprawie projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - nr III oraz sporządzonej w sprawie prognozie na środowisko:

1. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zapewnione i wykonane zostaną przez Gminę obowiązki dotyczące gospodarki odpadami, gospodarki wodnościekowej, emisji do powietrza i zapewnienia komfortu akustycznego? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostaną one zapewnione?

2. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zapewnione zostanie ograniczenie negatywnego wpływu emisji z sektora komunalno-bytowego, wpływający na wyraźne pogorszenie warunków aerosanitarnych, skoro największym źródłem emisji SO<sub>2</sub> i pm<sub>10</sub> do atmosfery jest tzw. "niska emisja" zanieczyszczeń do powietrza, pochodząca z rozproszonych niskich emitorów, najczęściej instalacji grzewczych, związana ze stosowaniem paliwo gorszej jakości w paleniskach domowych? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczone negatywnego wpływu powyższych emisji?

3. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, uwzględniona zostanie zmiana emisji zanieczyszczeń do powietrza, zauważalna między sezonem grzewczym

- kiedy jest wyższa - a sezonem letnim, gdzie obserwujemy wzrostu stężeń SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> oraz pyłu? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczone negatywnego wpływu powyższych emisji?

4. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony znaczny i wzrastający poziom zainwestowania okolicznych terenów, mający wpływ na wielkość emisji z obszaru miejscowości Rokietnica? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczone negatywnego wpływu powyższych emisji na środowisko?

5. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony wpływ ruchu samochodowego - tzw. emitory liniowe, związany z drogą krajową S11 przylegająca do obszaru objętego opracowaniem od strony południowej? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczony negatywny wpływ powyższych emisji na środowisko?

6. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony wpływ tych zmian na obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczony negatywny wpływ spodziewanych zmian na środowisko?

7. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony wpływ tych zmian na obszar Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczony negatywny wpływ spodziewanych zmian na środowisko?

8. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony wpływ tych zmian na chronione gatunki ptaków występujące na przedmiotowym terenie - tj. w klinie pomiędzy ulicą Szkolną a Bukową w Rokietnicy, a Napachaniem oraz terenami do nich przyległymi - na zachód aż do rzeki Samy, a na północ do ulicy Leśnej ponieważ na monitorowanym terenie i okolicy stwierdzono stanowisko występowania, w tym lęgu, wielu chronionych gatunków, m.in. kilka stanowisk lęgowych żurawi, lęgnących się w starodrzewach dudków, bociana białego, czapli siwych, występowanie gąsiorków, srokoszy, stanowiska lęgowe i żerowania wielu gatunków ptaków drapieżnych - kani rudej, myszołowa, krogulca, jastrzębia i rzadkich błotniaków - a ingerencja na powyższym terenie doprowadzi do przerwania ciągłości korytarzy ekologicznych, zadrzewień śródpolnych, nierozłączności cieków wodnych, bioróżnorodności łąk łączących większe przestrzenie zalesione, które normalnie umożliwiają migrację i przetrwanie organizmów żywych? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczony negatywny wpływ spodziewanych zmian na środowisko?

9. Czy w związku z Projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i wprowadzeniem nowych funkcji dla danego terenu, zostanie uwzględniony wpływ tych zmian w przypadku pojawienia się dopuszczonych na tym terenie obiektów o przeznaczeniu techniczno-produkcyjnym na nieprawidłową dystrybucję ruchu komunikacyjnego, co w konsekwencji

mogłoby przełożyć się na nadmierne powstawanie zanieczyszczeń i hałasu pochodzącego od pojazdów poruszających się po drogach? Jeżeli tak - to w jaki sposób zostanie ograniczony negatywny wpływ spodziewanych zmian na środowisko?

## 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

Należy wskazać, że mimo iż w tytule pisma, jak i w początkowej jego treści mowa o jest o uwagach, to jednak z formalno-prawnego punktu widzenia przedłożone pismo nie może zostać rozpatrzone pozytywnie (nie może zostać uwzględnione), z uwagi na fakt, że sformułowane w dziewięciu punktach „uwagi” w rzeczywistości nimi nie są, lecz stanowią pytania w zakresie poszczególnych rozwiązań Studium czy też prognozy oddziaływania na środowisko.

Wskazuje się, że zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Rokietnica wyznaczył w ogłoszeniu, o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu, termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu studium. Ten zapis ustawowy, w tym konkretnym etapie proceduralnym, nie formułuje możliwości składania pytań przez zainteresowane strony i tym samym nie obliguje Wójta do odpowiedzi na zadane tak pytania. Zgodnie z art. 8d ust. 1 i ust. 2 ww. ustawy pytania zadawane mogą być podczas zorganizowanej dyskusji publicznej dotyczącej przedmiotowego projektu planu.

Jednocześnie nie sposób wyłonić z zadanych w piśmie pytań jakiegokolwiek zarzutu – zatem uwagi, tak aby móc w sposób krytyczny spojrzeć na projekt dokumentu i ewentualnie móc jakąś z uwag uwzględnić (jeżeli okazałaby się zasadna), bądź w przeciwnym przypadku odrzucić.

Niemniej dla zadośćuczynienia zadanyim pytaniom, poniżej przedstawiono odpowiedzi na poszczególne z nich, jednakże na wstępie wyjaśnia się (ze względu na powtarzające się w preambule każdego z pytań sformułowanie o wprowadzeniu nowych funkcji), że zasadniczo przeznaczenie terenu w Studium nie uległo zmianie, a korekcie podlegał przebieg dotychczas projektowanej drogi. Tym samym ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu były już usankcjonowane w Studium, jak i w prognozie oddziaływania na środowisko.

Ad. 1. Tak. Zapewnienie zgodnie z gminnymi dokumentami oraz z przepisami odrębnymi.

Ad. 2. Tak. Zapewnienie zgodnie z gminnymi dokumentami oraz z przepisami odrębnymi. Ponadto w granicach zmiany Studium nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej, zatem ciężko mówić tu o cytowanych w pytaniu „paleniskach domowych”

Ad. 3. Tak. Zapewnienie zgodnie z gminnymi dokumentami oraz z przepisami odrębnymi.

Ad. 4. Tak. Zapewnienie zgodnie z gminnymi dokumentami oraz z przepisami odrębnymi. Ponadto zaznacza się, że zmiana Studium nie odnosi się do terenów inwestycyjnych, w tym ruchów inwestycyjnych odbywających się poza granicami tej konkretnej zmiany.

Ad. 5. Tak. Zapewnienie zgodnie z gminnymi dokumentami oraz z przepisami odrębnymi.

Ad. 6. Tak, z zastrzeżeniem że zasadniczo zagadnienie to dotyczy obszarów poza granicami zmiany Studium, zatem teren objęty zmianą nie wpływa bezpośrednio na obszar chroniony i nie podlega jego regulacjom.

Ad. 7. Tak, z zastrzeżeniem że zasadniczo zagadnienie to dotyczy obszarów poza granicami zmiany Studium, zatem teren objęty zmianą nie wpływa bezpośrednio na obszar chroniony i nie podlega jego regulacjom.

Ad. 8. Nie. W przedmiotowym pytaniu odniesiono się do obszaru znacznie większego niż obszar zmiany Studium, a na obszarze zmiany nie stwierdzono występowania siedlisk chronionych gatunków roślin czy zwierząt, korytarzy ekologicznych, łąk, lasów czy i innych elementów cennych przyrodniczych.

Zagadnienia te omawiane, a cenne obszary podlegają ochronione (w zależności od terenu) w już obowiązującym Studium.

Ad. 9. Nie. W zadanym pytaniu założono, że w wyniku zmiany Studium dystrybucja ruchu komunikacyjnego będzie nieprawidłowa. Intencją Studium (zarówno pierwotnej i jego bieżącej fragmentarycznej zmiany) było i jest zaplanowanie spójnego i wydolnego układu komunikacyjnego tak aby ograniczony był negatywny wpływ na środowisko.

Niezależnie wskazuje się, że pismem z dnia 29.03.2022 r. (wpłynęło do UG Rokietnica 01.04.2022 r.) Stowarzyszenie przedstawiło tożsame pytania „do zadania podczas dyskusji publicznej” do projektu zmiany Studium. Pismo z pytaniami nie może zostać uwzględnione jako uwaga do zmiany Studium, gdyż jego formuła w swej treści nie artykułuje że stanowi ona uwagę. Niezależnie wskazuje się, że nie przywołano podstawy prawnej mogącej świadczyć o fakcie, że Stowarzyszenie miało na celu złożyć uwagę oraz zadane pytania nie wskazują na fakt, że składający ma do projektu jakieś zastrzeżenia.

Ponadto wskazuje się, że Stowarzyszenie mimo iż pisemnie wyartykułowało pytania jakie miałyby być zadane na dyskusji publicznej, w owej dyskusji nie uczestniczył żaden z jego przedstawicieli. Jednocześnie wskazuje się, że podczas dyskusji publicznej nie odnotowano obecności również innych stron niż przedstawiciele wykonawcy Studium (reprezentanci Urzędu Gminy w Rokietnicy, projektanci), zatem nie było podczas dyskusji publicznej stron, które mogłyby wysłuchać odpowiedzi na sformułowane przez Stowarzyszenie pytania, zatem pytań tych nie zadano.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/455/2022

Rady Gminy Rokietnica

z dnia 20 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### do Uchwały Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 roku

w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica

Rada Gminy Rokietnica uchwałą Nr XXX/272/2020 z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 94, 95/28, 96/7, 96/8, 96/9, 96/10, 96/11, 96/12, 96/13, 96/14, 97/18, 100/134 i 100/135 położone w Kiekrzu, przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 roku (wraz ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. oraz uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r.)

Przedmiotem zmiany Studium nr III jest dostosowanie ustalonego w tym dokumencie układu komunikacyjnego i parametrów do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, a w konsekwencji umożliwienia sporządzenia zmiany obowiązującego na tym terenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z tymi potrzebami. Jednocześnie zmiana Studium ma na celu utrzymanie dotychczasowego, podstawowego przeznaczenia terenu w tym rejonie, tj. terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujących znaczące obciążenia komunikacyjno-transportowe, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

Pierwotnie procedura zmiany studium nr III obejmowała teren zlokalizowany w sąsiedztwie jeziora Kierskiego w Kiekrzu, do którego to opracowania przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica nr XXXIII/306/2021 z dnia 22 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ulicy Polnej i jeziora Kierskiego Małego. Z uwagi na fakt, że teren ten zlokalizowany jest w granicach obszarów chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody, a zapisy projektu zmiany Studium budziły zastrzeżenia ze strony Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który to w konsekwencji wydał odmowę uzgodnienia dokumentu w tym zakresie, obszar ten został wyłączony do prowadzenia w odrębnej procedurze planistycznej kolejnej zmiany studium, po przeprowadzeniu dodatkowych analiz przestrzennych i środowiskowych. Jednocześnie teren położony w rejonie drogi ekspresowej S-11, który nie jest zlokalizowany w zasięgu żadnego obszaru chronionego przekazano do dalszego procedowania.

Prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Stosownie do art. 11 pkt 1 ww. ustawy ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium w gazecie "Głos Wielkopolski" w dniu 29 marca 2021r., a obwieszczenia zostały zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kiekrz-Pawłowice w dniach od 29 marca 2021 r. do 23 kwietnia 2021 r.

Przy sporządzaniu zmiany studium wzięto pod uwagę wnioski dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania terenów, które wpłynęły do Urzędu Gminy Rokietnica w dniach od 01.04.2021 r. do 27.04.2021 r., zgodnie z zawiadomieniem Wójta Gminy Rokietnica z dnia 29.03.2021 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.

Na podstawie przepisów art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) sporządzono załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, obejmujący następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) nałożyła obowiązek sporządzenia do studium prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym na potrzeby zmiany studium została sporządzona ww. prognoza.

Zakres zmiany studium jest zgodny z przepisami art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Projekt zmiany studium uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej, a następnie został uzgodniony i zaopiniowany przez organy wyznaczone ustawowo oraz te, które ze względu na kwestie merytoryczne powinny brać udział w procesie uzgodnień, stosownie do ustaleń art. 11 powołanej wyżej ustawy.

Stosownie do art. 11 pkt 10 ww. ustawy ukazały się ogłoszenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium w "Głosie Wielkopolskim" w dniu 07 marca 2022 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kiekrz-Pawłowice w dniach od 07 marca 2022 r. do 05 maja 2022 r. do

W dniach od 15 marca 2022 roku do 12 kwietnia 2022 roku projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, dyskusja publiczna odbyła się w dniu 04 kwietnia 2022 r., a uwagi do projektu studium oraz do prognozy można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 04 maja 2022 roku.

W ustawowym terminie do projektu zmiany studium złożone zostały dwie uwagi, a jedna z nich odnosiła się również do ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko. Wójt Gminy Rokietnica złożonych do Studium uwag nie uwzględnił w całości. Z uwagi na fakt, że ustalenia projektu zmiany Studium nie uległy zmianie w wyniku procedury wyłożenia projektu do publicznego wglądu nie wystąpiła konieczność powtórzenia procedury w niezbędnym zakresie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium złożonych w ramach wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica nie stanowi prawa miejscowego. Jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią wytyczne dla prowadzenia prac planistycznych, a zwłaszcza opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wskutek powyżej opisanych procedur Studium uzyskało kształt odpowiadający potrzebom i aspiracjom gminy Rokietnica. W związku z powyższym uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica i przyjmuje się ten dokument jako wyznaczający gminne zasady zagospodarowania terenów, jak wskazano w uchwale.